

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DE LA
TACITE RECONDUCTION

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES JURIDIQUES)

Présentée et soutenue le samedi 27 novembre 1926, à 2 heures

PAR

Marcel PAGET

Rédacteur à la Préfecture de la Seine

Président : M. PIÉDELIÈVRE, professeur

*Suffragants : { MM. BARTIN, professeur
CAPITANT, professeur*



PARIS

JOUBE & C^{ie}, ÉDITEURS

15, RUE RACINE, 15

1926

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41553021_0061

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DE LA
TACITE RECONDUCTION

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES JURIDIQUES)

Présentée et soutenue, le samedi 27 novembre 1926, à 2 heures

PAR

Marcel PAGET

Rédacteur à la Préfecture de la Seine

Président : M. PIÉDELIÈVRE, professeur

*Suffragants : { MM. BARTIN, professeur
CAPITANT, professeur*



PARIS

JOUE & C^{ie}. ÉDITEURS

15, RUE RACINE, 15

—
1926

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.



DE LA TACITE RECONDUCTION

PREMIÈRE PARTIE

GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'à l'expiration d'un bail le preneur reste en possession des biens loués, sans opposition du bailleur, la loi présume que les parties ont conclu un bail nouveau, sans détermination de durée, et pour le surplus aux mêmes conditions que le bail primitif : c'est ce qu'on appelle la *tacite reconduction*.

Cette institution n'est certes pas nouvelle : comme nous le verrons, elle remonte au Droit romain ; et les auteurs qui ont traité du louage, les vieux juriconsultes comme les interprètes du Code civil, n'ont pas manqué de s'en occuper. Néanmoins il nous a paru intéressant de lui consacrer une étude spéciale.

La tacite reconduction présente en effet un intérêt pratique considérable. En fait elle se produit très fréquemment, soit dans les villes, soit surtout à la campagne, où il n'est pas rare qu'une location se continue pendant de longues années au moyen de reconductions successives, sans qu'un nouvel écrit intervienne pour remplacer le bail primitif depuis longtemps expiré. Or les textes du Code civil qui

règlementent la question sont exagérément succincts, et en outre manquent de clarté ; ni les conditions ni les effets de la tacite reconduction n'y sont indiqués d'une manière suffisamment nette et complète. Aussi les litiges qui s'y rapportent sont-ils nombreux ; de là une jurisprudence assez touffue, que nous aurons à interpréter et à coordonner.

Il sera d'autre part intéressant de rattacher l'objet de notre étude à la théorie générale des obligations, en nous demandant si la tacite reconduction est une institution exceptionnelle dans notre droit ou si elle n'est au contraire que l'application d'une règle plus générale.

Mais tout d'abord retraçons-en brièvement l'histoire, depuis les romains jusqu'à la mise en vigueur du Code civil.

CHAPITRE PREMIER

HISTORIQUE

A Rome, on admettait déjà la tacite reconduction. Rien d'étonnant à cela : la *locatio conductio* étant un contrat consensuel, on pouvait très bien, au cas où le *conductor* continuait sa jouissance après l'expiration du bail, au vu et au su du *locator*, présumer qu'un consentement réciproque à un nouveau bail était intervenu entre les parties.

A vrai dire les documents sur cette question sont peu abondants. Mais nous avons tout au moins un passage du Digeste, tiré d'Ulpien (1), qui ne per-

1. *Qui impleto tempore conductionis remansit in conductione, non solum reconduxisse videbitur, sed etiam pignora videntur durare obligata. Sed hoc ita verum est, si non alius pro eo in priore conductione res obligaverat: hujus enim novus consensus erit necessarius. Eadem causa erit et si rei publicae prædia locata fuerint. Quod autem diximus taciturnitate utriusque partis colonum reconduxisse videri, ita accipiendum est, ut in ipso anno, quo tacuerunt, videantur eandem locationem renovasse, non etiam in sequentibus annis, etsi lustrum forte ab initio fuerat conductioni præstitutum. Sed et si secundo quoque anno post finitum lustrum nihil fuerit contrarium actum, eandem videri locationem in illo anno permansisse: hoc enim ipso, quo tacuerunt, consensisse videntur. Et hoc deinceps in unoquoque anno observandum est. In urbanis autem prædiis alio jure utimur, ut, prout quisque habitaverit, ita et obligetur, nisi in scriptis certum tempus conductioni comprehensum est.*

Qui ad certum tempus conduit, finito quoque tempore colonus est: intellegitur enim dominus, cum patitur colonum in

met pas de douter de l'existence de la tacite reconduction en Droit romain.

Il résulte notamment de ce texte que les conditions de l'ancien bail (à l'exception des sûretés fournies par des tiers) passaient au nouveau, et que la durée de celui-ci était d'une année, tout au moins en matière de biens ruraux. Nous reviendrons sur ces différents points.

*
* *

Dans notre *ancien Droit*, le principe de la tacite reconduction paraît avoir été à peu près universellement adopté, même en pays de Droit coutumier.

Il était déjà admis par Beaumanoir (1). Mais à cette époque ce n'était encore là, peut-être, qu'une opinion de juriste et non un usage constant.

Après Beaumanoir et jusqu'à la rédaction officielle

fundo esse, ex integro locare, et hujusmodi contractus neque verba neque scripturam utique desiderant, sed nudo consensu conualescunt : et ideo si interim dominus furere cœperit vel decesserit, fieri no posse Marcellus ait, ut locatio redintegretur, et est hoc verum.

(Dig., XIX, 2, *loc. cond.*, loi 13 § 11 et loi 14. — V. aussi : C., IV, 65, *de loc.*, lois 7 et 16).

1. « Se aucuns a louee une meson ou une autre chose dusques a certain terme et il avient que li termes passe en tele maniere que cil qui la chose est se test, et cil qui la tint par louer use de la chose aussi comme il feroit ou tans qu'il la tenoit a louage, et apres cil qui la chose est la demande et le louer de tant de tans comme il l'a tenue puis que li termes passa, nous creons qu'il ne feist pas desavenant demande, car, parce que chascune partie se tut, il apert que li louages duroit par le consentement d'eus deus, meismement quant cil qui la chose loua usa comme de chose louee puis le terme aussi comme devant » (chap. XXXVIII, n. 1125).

des coutumes, on ne trouve aucun document sur la tacite reconduction.

Le texte des coutumes ne donne que peu d'indications. Les coutumes qui mentionnent la tacite reconduction sont en petit nombre (1) ; elles ne lui consacrent d'ailleurs que des dispositions très brèves. Mais malgré le silence gardé par la majorité des coutumes (et notamment celle de Paris), il semble, au moins à partir du xvii^e siècle, que cette institution existe presque partout. Tous les commentateurs reconnaissent en effet son existence (2). Certes les règles n'en étaient pas absolument les mêmes dans toutes les localités ; comme nous le verrons plus loin, la reconduction n'avait pas lieu partout aux mêmes conditions, ni pour la même durée ; néanmoins on peut dire qu'elle était devenue une institution de droit commun dans l'ancienne France.

1. Ce sont les coutumes d'Orléans (art. 420), de Montargis (ch. 18, art. 5), d'Auxerre (art. 149), de Bourbonnais (art. 124), de Sens (art. 258), de Reims (art. 390), de Lille (ch. 15, art. 10), de Châlons (art. 274), de Bar (art. 202), de Saint-Flour (art. 2 et 3), d'Aurillac (art. 1), de Soule (titre XXII, art. 5), de Bordeaux (art. 308).

2. Citons notamment : Loisel, *Institutes coutumières*, liv. III, tit. VI, règle X ; Louët, *Recueil d'arrêts*, H, XXII ; Brodeau, *sur Paris*, art. 161 ; Tronçon, *sur Paris*, art. 161 ; Despeisses, *Œuvres*, 1^{re} partie, tit. II, sect. II, n. 11 ; Domat, *Lois civiles*, tit. IV, sect. IV ; Argou, *Institution au Droit français*, liv. III, ch. 27 ; Ferrière, *sur Paris*, art. 171, glose 1 ; Auroux des Pommiers, *sur Bourbonnais*, art. 124 ; Bourjon, *Droit commun*, liv. IV, tit. IV, ch. V ; Denisart, *Décisions nouvelles*, v^o *tacite reconduction* ; Le Camus d'Houlouve, *sur Boulonnais*, tit. XVIII, ch. 5 ; Pothier, *Louage*, n. 342 s. ; Hoüard, *Dict. coutume de Normandie*, v^o *bail*, n. 3.

Le pouvoir royal voyait même en elle, au moins dans certaines régions, un danger pour les propriétaires, en ce sens qu'elle aurait permis à des fermiers de mauvaise foi de se maintenir dans les lieux après l'expiration de leur bail malgré la volonté contraire du bailleur. S'il faut en croire Denisart (1), le Conseil aurait rendu trois arrêts, en 1708, 1724 et 1747, pour abolir la tacite reconduction dans les généralités de Soissons, Amiens et Châlons ; les tribunaux n'en auraient d'ailleurs tenu aucun compte. Quoi qu'il en soit, nous possédons le texte d'une déclaration du 20 juillet 1764 qui interdit formellement, et en des termes tout à fait sévères pour les fermiers, la tacite reconduction des biens ruraux dans ces trois généralités (2). Une déclaration ana-

1. V° *tacite reconduction*, n. 13 s.

2. Voici un extrait de cette déclaration :

« Louis... Quoique ceux qui tiennent à ferme des terres et biens de campagne soient obligés naturellement d'en quitter l'exploitation à l'expiration de leurs baux, il arrive néanmoins quelquefois, dans certaines provinces de notre royaume, notamment dans les généralités de Soissons, Amiens et Châlons, que les détenteurs desdites fermes, non seulement se perpétuent dans ladite exploitation malgré les propriétaires, mais encore en disposent en faveur d'autres particuliers par des cessions ou des partages... A ces causes, voulons ce qui suit :

Art. 1^{er}. — La tacite reconduction ne pourra avoir lieu dans les généralités de Soissons, Amiens et Châlons, pour les fonds de terres et héritages situés à la campagne, si ce n'est du consentement des propriétaires ; en conséquence faisons défense à tous fermiers qui exploitent des fermes dans lesdites généralités, de l'opposer en justice, ni de jouir à ce titre ; voulons qu'à l'expiration des baux, lorsqu'il n'y aura point de renouvellement par écrit de la part des propriétaires, lesdits fermiers soient tenus de laisser leur exploitation, conformément aux clauses et conditions de leur bail ; et, faute par eux d'y satisfaire au premier comman-

logue, du 11 juin 1779, existe pour le Barrois (1).

Pour en finir avec l'ancien Droit, il faut, parmi les auteurs qui se sont occupés de la tacite reconduction, mentionner spécialement Pothier. Avec sa lucidité habituelle, ce grand jurisconsulte a, dans son traité du louage, tracé d'une façon extrêmement minutieuse les règles de cette institution. En cette matière comme en beaucoup d'autres, il a été le principal inspirateur des rédacteurs du Code civil ; aussi aurons-nous souvent l'occasion de nous reporter à son exposé.

* * *

En ce qui concerne le *Droit intermédiaire*, nous n'avons à signaler que le décret des 28 septembre-6 octobre 1791, lequel contenait notamment la disposition suivante : « La tacite reconduction n'aura plus lieu à l'avenir en bail à ferme ou à loyer des biens ruraux (2). »

Il est assez curieux de constater que l'Assemblée Constituante ait ainsi généralisé une mesure de défiance qui n'avait été prise sous l'ancien régime que contre les fermiers des généralités de Soissons, Amiens et Châlons et ceux du Barrois.

dement et sur la dénonciation qui en sera faite par les propriétaires, lesdits fermiers seront constitués prisonniers, leur procès leur sera fait comme à des perturbateurs du repos public, et ils seront punis en cette qualité... » (Merlin, *Rép. v^o tacite reconduction*).

1. Isambert, XXVI, p. 94.

2. Tit. I, sect. II, art. 4 (Merlin, *Rép. v^o tacite reconduction*).

*
* *

Arrivons maintenant à la *rédaction du Code civil*. Le premier projet de Cambacérès, plus rigoureux encore que le décret de 1791, prohibait formellement la tacite reconduction, même en matière de biens urbains (1).

Toutefois les second et troisième projets dudit Cambacérès l'admettaient, mais seulement pour une durée de trois mois ou une année, suivant qu'il s'agissait de maisons ou de biens ruraux (2).

On sait qu'aucun de ces trois projets n'aboutit.

Enfin la commission de rédaction nommée par les Consuls, revenant aux doctrines plus rationnelles de Pothier, présenta le 24 thermidor an VIII un texte qui rétablissait la tacite reconduction pour toute espèce d'immeubles et en fixait la durée d'après celle des locations verbales (3).

Ni le tribunal de cassation ni la plupart des tribunaux d'appel ne présentèrent d'observations à ce sujet. Seuls les tribunaux d'appel de Paris et de Lyon se prononcèrent pour le maintien du système instauré par l'Assemblée Constituante, mais sans invoquer d'argument sérieux à l'appui de leur opinion (4).

1. 8 août 1793 (Fenet, I, p. 79).

2. 8 fructidor an II (Fenet, I, p. 131) et 16 prairial an IV (Fenet, I, p. 297).

3. Liv. III, tit. XIII, art. 25 à 27 (Fenet, II, p. 354).

4. Fenet, IV, p. 200, et V, p. 275.

Une opposition beaucoup plus vive se manifesta au sein même du Conseil d'Etat lorsque le titre du louage y vint en discussion (1). Plusieurs membres du Conseil, et des plus éminents, demandèrent la suppression des textes relatifs à la tacite reconduction.

Leur argumentation n'était certes pas sans valeur. « La tacite reconduction, disait notamment Tronchet, tourne toujours contre le propriétaire, et sert la mauvaise foi du fermier ; souvent en effet un fermier qui exploite un domaine éloigné se maintient en possession à l'aide de quelques labours qu'il se hâte de faire, et trompe ainsi l'attente du propriétaire, qui dans la persuasion que la convention serait exécutée telle qu'elle a été faite, pense que le fermier sortant a quitté la ferme à l'expiration du bail, et dans cette idée loue à un autre fermier ; donc si l'ancien prétend qu'on a eu l'intention de lui laisser son exploitation, il faut le réduire à n'en justifier qu'en rapportant un nouveau bail. » Tronchet alléguait en outre que dans la pratique il serait souvent difficile de déterminer si le preneur était bien laissé en possession à l'expiration du bail, et que cela ferait naître de nombreux procès.

Mais on fit observer en sens contraire qu'il aurait été inique d'expulser un fermier qui, de bonne foi, avait ensemencé les terres dont le bail était expiré,

1. Fenet, XIV, p. 240 s.

sans rencontrer d'opposition de la part du bailleur. Il ne fallait pas, par crainte des procès d'ailleurs inévitables, consacrer cette injustice. Cambacérés ajoutait qu'il lui paraissait au surplus difficile de rejeter la tacite reconduction dans une loi où l'on admettait des baux non écrits : comment en effet ne pas reconnaître qu'un bail de ce genre s'était formé lorsque toutes choses demeuraient dans le même état entre bailleur et preneur ?

Ce fut cette dernière opinion qui finalement prévalut. La règle traditionnelle fut en conséquence consacrée. On s'arrêta définitivement aux textes suivants, qui figurent encore aujourd'hui au Code civil sans aucune modification.

ART. 1738. — *Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.*

ART. 1739. — *Lorsqu'il y a congé signifié, le preneur quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.*

ART. 1740. — *Dans le cas des deux articles précédents, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.*

ART. 1759. — *Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être*

expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

ART. 1776. — *Si à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774 (1).*

Ces 5 articles se trouvent au titre du contrat de louage, chapitre II (du louage des choses). Les articles 1738 à 1740 sont dans la section I dudit chapitre (des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux), l'article 1759 dans la section II (des règles particulières aux baux à loyer) et l'article 1776 dans la section III (des règles particulières aux baux à ferme).

* * *

Les conditions auxquelles la tacite reconduction est subordonnée ont, pour une catégorie particulière de baux, été complètement changées par une loi du 24 octobre 1919, qui a modifié en ces termes l'article 1775 du Code civil :

Le bail des héritages ruraux quoique fait sans écrit, ne cesse à l'expiration du terme fixé par l'article précédent (2) que par l'effet d'un congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre six mois au moins avant ce terme. A défaut d'un congé donné dans le délai ci-dessus spécifié, il s'opère un

1. L'art. 1774 fixe la durée des baux ruraux faits sans écrit.

2. C'est-à-dire à l'expiration du temps nécessaire pour que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774.

Il résulte de ce nouveau texte que la tacite reconduction, en matière de baux à ferme faits sans écrit, ne résulte pas d'une prolongation de jouissance après l'expiration du bail, sans opposition du bailleur : pour qu'elle ait lieu, il suffit que ni l'une ni l'autre des parties n'ait donné congé par écrit six mois au moins avant l'expiration du bail. Nous reviendrons sur ce point ultérieurement.

*
* *

A l'exemple de notre Code, la plupart des *législations étrangères* ont admis la tacite reconduction. Il ne pouvait guère en être autrement, car elle est imposée, comme nous allons le voir, par une véritable nécessité pratique, qui existe vraisemblablement partout.

Les codes civils italien (art. 1592 à 1594, 1610 et 1624) et néerlandais (art. 1608 à 1610, 1623 et 1634) reproduisent purement et simplement les dispositions du Code Napoléon.

Les codes civils autrichien (art. 1114) et portugais (art. 1618), ainsi que le Code suisse des obligations (art. 268 et 292), s'expriment en des termes un peu différents, mais en somme dans le même sens, sauf en ce qui concerne la durée du nouveau bail, qui n'est pas réglée tout à fait de la même manière que chez nous.

Il en est également ainsi du Code civil allemand

(art. 568). Mais ce dernier présente en outre cette particularité d'assigner aux parties un délai de deux semaines pour faire connaître qu'ils s'opposent à la reconduction. De même le Code civil espagnol (art. 1568) fixe à quinze jours la durée de jouissance dont résulte le nouveau bail.

Ce ne sont là que des différences de détail. Il semble bien qu'on soit à peu près partout d'accord sur les règles essentielles de la tacite reconduction.

CHAPITRE II

FONDEMENT ET CHAMP D'APPLICATION DE LA TACITE RECONDUCTION

Une observation préliminaire doit être faite ici, pour nous garder d'une confusion assez souvent commise : la tacite reconduction étant une convention que la loi présume intervenir au moment même de l'expiration du bail, n'a jamais sa source dans le bail primitif ou plus généralement dans une convention antérieure. Le propre de la tacite reconduction est de ne pas avoir été stipulée par les parties. Lorsque dans un contrat on trouve une clause « de tacite reconduction », il faut voir là une erreur de langage ; à proprement parler, la clause de tacite reconduction n'existe pas. S'il est dit dans un bail que la location pourra se continuer « par tacite reconduction », il y a là une prolongation de bail *expresse* ; les obligations afférentes à la « reconduction » résultent du bail lui-même, qui les a créées en les affectant de conditions résolutoires (abandon des lieux par le preneur, volonté contraire du bailleur) ; la défaillance de ces conditions ne doit pas être confondue avec une tacite reconduction réelle.

A plus forte raison doit-il en être ainsi si les parties ont stipulé une « tacite reconduction » soumise à des règles différentes de celles qui sont édictées par la loi pour la tacite reconduction véritable ; dans la pratique cela ne se fait jamais autrement. On stipule par exemple que le bail se renouvellera d'année en année « par tacite reconduction » tant que congé n'aura pas été donné dans un certain délai avant l'expiration de l'année courante. En dépit des termes employés par les parties, il s'agit non pas d'un bail affecté d'une clause de tacite reconduction, mais d'un bail instituant lui-même sa prolongation pour une durée indéterminée, chacune des parties ayant le droit de mettre fin à cette prolongation à l'expiration de chaque année (1).

Il est à peine besoin de dire que lorsque la durée d'un bail est divisée en périodes, la location se continue pendant les périodes successives sans qu'il y ait jamais reconduction (2). Ce que nous avons dit

1. En ce sens : Nancy, 9 mai 1896, D., 97.2.129, S., 98.2.281. — En sens contraire : Capitant, note D., 97.2.129.

2. A plus forte raison une location faite sans détermination de durée se continue-t-elle, jusqu'à ce que congé soit donné, sans que la tacite reconduction ait jamais à intervenir. Néanmoins on peut lire au *Journal Officiel* ces étonnantes paroles, prononcées à la Chambre lors de la discussion de la loi du 29 décembre 1923 ayant pour but de limiter la hausse des prix des baux à loyer :

Le rapporteur (M. Raynaldy) : « Tomberont sous le coup de « l'application de la loi... toutes les locations verbales faites « sans condition de durée et qui se sont renouvelées à chaque « terme par tacite reconduction... »

Le commissaire du gouvernement : « Je suis complètement « d'accord avec M. le rapporteur... En ce qui concerne les loca-

des baux prévoyant eux-mêmes leur renouvellement tacite s'applique ici *a fortiori*. Si un bail est consenti par exemple pour trois, six ou neuf ans, à la volonté de chacune des parties, ce n'est nullement un bail de trois ans susceptible d'être renouvelé deux fois par tacite reconduction, mais bien un bail accompagné de deux prolongations conditionnelles ; si la résiliation prévue pour l'expiration de la troisième ou de la sixième année ne se produit pas, c'est le même bail qui régit les rapports des parties pendant neuf ans (1).

Le bail à périodes est dans la pratique beaucoup plus fréquent que le bail avec « clause de tacite reconduction ». Mais si cette clause est assez peu usitée dans les baux, il en est tout autrement dans d'autres contrats, et notamment dans l'assurance. En fait les assurances sont toujours contractées pour une durée déterminée ; mais très souvent la police stipule que l'assurance se continuera par périodes de même durée, jusqu'à ce que l'une des parties fasse connaître à l'autre sa volonté contraire six mois au moins avant l'expiration de la période en cours (2). Il n'y a pas de raison pour distinguer sur

« tions verbales, il faut entendre qu'elles sont renouvelées chaque « trimestre par tacite reconduction » (Chambre des Députés, séance du 27 décembre 1923, *J. O., Déb.*, p. 4479).

L'erreur est manifeste : les locations consenties sans fixation de durée n'ont pas à être renouvelées tant que congé n'est pas donné.

1. En ce sens : Req. 10 janvier 1882, S. 82.1.261.

2. Toutefois un décret du 8 mars 1922 (art. 55) interdit à l'avenir de stipuler la « tacite reconduction » pour une durée supérieure à une année.

ce point entre le louage et l'assurance. Que la tacite reconduction soit ou ne soit pas applicable au contrat d'assurance, il est certain que les clauses dites de tacite reconduction sont en réalité, dans l'assurance comme dans le louage, des clauses de prolongation conditionnelle de la durée du contrat (1). En matière d'assurance, cette prolongation est généralement stipulée pour une durée indéterminée, avec faculté de résiliation périodique pour chacune des parties.

* * *

Revenons au louage. La tacite reconduction est une convention dont l'existence est présumée par la loi lorsque, nonobstant l'expiration du bail, le preneur reste en possession des biens loués, sans que le bailleur s'y oppose. Pourquoi de cette situation de fait la loi induit-elle que les parties ont entendu conclure un nouveau bail ?

C'est qu'il n'existe aucun autre moyen de fixer d'une façon vraiment équitable la situation juridique des parties dans l'hypothèse envisagée. Si en effet l'on considérait l'ancien preneur comme un occupant sans titre, il pourrait être forcé de quitter les lieux sans délai, chose fâcheuse, car il a pu de très bonne foi interpréter le silence du bailleur comme un consentement à la prolongation de sa jouissance ; expulsé dans ces conditions, il ne pourrait sans

1. En ce sens : Paris, 20 déc. 1900, et Trib. Seine, 9 déc. 1905, en sous-note, S. 1911.2.129. — En sens contraire : Nancy, 7 mars 1911, S. 1912.2.254.

doute pas se pourvoir immédiatement d'un autre appartement ou d'une autre ferme ; bien plus, si c'est un fermier, il perdrait injustement le fruit des travaux accomplis depuis l'expiration du bail. Inversement l'ancien preneur pourrait quitter les lieux à toute époque, sans être tenu d'autre chose que d'une indemnité d'occupation correspondant à la durée de sa jouissance, d'où préjudice pour le bailleur qui n'aurait pas de suite un autre locataire ou fermier. N'est-il pas plus raisonnable d'admettre, jusqu'à preuve contraire, qu'une situation de droit correspond dans ce cas à la situation de fait ? Or cette situation de droit ne peut résulter que d'une nouvelle convention intervenue à l'expiration du bail. L'intérêt commun des deux parties veut qu'on présume l'existence de cette convention.

D'ailleurs, lorsque le preneur continue son occupation après l'expiration du bail, on doit nécessairement admettre qu'il a l'intention de continuer la location. C'est de sa part une manifestation de volonté qui, toute indirecte qu'elle soit, n'en est pas moins certaine.

En ce qui concerne le bailleur, il n'est pas douteux que dans l'immense majorité des cas son silence corresponde bien à une intention de continuer la location. Néanmoins ne nous dissimulons pas que c'est là seulement une probabilité et non une certitude. Contrairement à ce qui a lieu pour le preneur, on n'est pas sûr des intentions du bailleur, qui en somme peut très bien, malgré son silence, considé-

rer la location comme définitivement terminée. La présomption de tacite reconduction n'est donc pas imposée par la pure logique. Mais son utilité est si évidente qu'on ne peut reprocher au législateur d'interpréter d'une façon peut-être trop uniforme l'attitude du bailleur. Au surplus, lorsque ce dernier ne veut pas consentir un nouveau bail, il ne tient qu'à lui de prévenir le preneur, pour faire cesser l'incertitude de celui-ci ; s'il ne le fait pas, on peut considérer cela comme une faute de sa part, dont il n'est pas injuste de lui faire subir les conséquences en lui imposant la reconduction.

En résumé la tacite reconduction repose sur une interprétation de volonté extrêmement vraisemblable et de plus imposée par des considérations d'ordre pratique. Cela explique qu'elle soit reconnue depuis une époque aussi ancienne, et admise à l'étranger comme chez nous.

*
*
*

Les auteurs de la loi du 24 octobre 1919, modificatrice de l'article 1775 du Code civil, ont, en matière de baux à ferme faits sans écrit, introduit dans notre législation une conception nouvelle de la tacite reconduction.

Il résulte du nouvel article 1775 que lorsqu'un bail à ferme a été fait verbalement (c'est-à-dire sans détermination de durée), la tacite reconduction se produit à la seule condition qu'aucune des parties n'ait donné congé par écrit à l'autre six mois au

moins avant l'expiration du bail (on sait que la durée des baux de ce genre est fixée par la loi à une, deux ou trois années suivant le mode de répartition des cultures).

Ainsi, en matière de baux à ferme non écrits, il n'est pas nécessaire, pour la reconduction, que le preneur continue sa jouissance, sans opposition du bailleur, après l'expiration du bail. La loi présume que les parties ont entendu conclure un nouveau bail si ni l'une ni l'autre n'a donné congé six mois avant l'expiration du bail primitif.

Il est évident que cette présomption est purement arbitraire. Le silence gardé par les parties six mois avant l'expiration du bail ne prouve nullement leur volonté d'en conclure un nouveau. Il n'existe même pas une simple probabilité.

Nous sommes ici en présence d'une règle fondée non pas sur les intentions véritables des parties, mais sur le désir d'améliorer la situation du fermier. Le législateur a voulu que celui-ci ne restât plus dans l'incertitude, jusqu'à l'expiration du bail, au sujet du renouvellement éventuel de la location. Désormais le fermier sait, six mois avant cette expiration, s'il y a tacite reconduction ; et dans la négative il peut prendre ses dispositions en conséquence.

C'est là un avantage pratique que l'on ne saurait nier. Mais il n'en est pas moins vrai que la règle nouvelle aboutit à une interprétation assez peu rationnelle de la volonté des parties. La conception tra-

ditionnelle de la tacite reconduction est certes beaucoup plus satisfaisante à ce point de vue.

*
*
*

Les dispositions légales qui instituent la tacite reconduction figurent parmi les textes du Code relatifs au *louage de choses*. La loi ne dit rien d'analogue à propos des autres contrats successifs. Il est donc permis de se demander si cette institution est spéciale au louage de choses ou si elle a au contraire un champ d'application plus étendu.

Cette dernière interprétation a pour elle l'autorité de M. Demogue, qui voit dans les textes sur la reconduction une application spéciale d'une théorie générale : « Tout contrat, dit-il, passé pour une « durée déterminée peut être renouvelé par tacite « reconduction. Il peut en être ainsi pour le contrat « de travail fait à durée déterminée, la société, le « mandat, le dépôt, l'assurance, le prêt, le commo- « dat, etc. Le contrat se continue par tacite recon- « duction toutes les fois que, le terme extinctif étant « arrivé, les deux contractants ont continué à agir « comme si le contrat existait encore... » (1).

En réalité, si les deux contractants continuent à *agir* de cette façon, on se trouve en présence d'une situation de fait toute différente de celle sur laquelle

1. Note sous Besançon, 28 oct. 1908, et Riom, 6 mars 1909, S. 1911.2.129. — V. dans le même sens : Crémieu, *Rev. trim. dr. civil*, 1913, p. 923.

la foi fonde la tacite reconduction en matière de louage. Sans doute le preneur qui continue sa jouissance après l'expiration du bail agit bien comme si le contrat existait encore, mais il en est tout autrement du bailleur : celui-ci n'agit pas ; il ne manifeste nullement sa volonté, pas même d'une façon indirecte. On ne peut donc parler de tacite reconduction que dans l'hypothèse où l'une des parties garde le silence. Lorsque toutes les deux manifestent, même implicitement, leur volonté par des actes, leur situation est hors du domaine de la tacite reconduction. Nous ne nions pas que ces actes puissent faire présumer l'existence d'une nouvelle convention, mais cela est étranger à la question qui nous occupe ici.

En matière de tacite reconduction, le silence gardé par l'une des parties est assimilé par la loi à un consentement. Il s'agit de savoir si l'on peut étendre cette règle à d'autres contrats que le louage. Or il est certain qu'en principe le silence ne vaut pas acquiescement ; c'est l'évidence même, en dépit du proverbe, et nul ne le conteste. Mais cette règle comporte-t-elle des exceptions autres que celles qui sont expressément indiquées par la loi ? Plusieurs auteurs ont soutenu l'affirmative. Selon M. Beudant (1), le silence implique consentement quand il est gardé par quelqu'un qui est mis en demeure de répondre. Pour MM. Baudry-Lacantinerie et Barde (2),

1. *Les contrats et les obligations*, n° 68.

2. *Des obligations*, n° 45.

il emporte acceptation quand celui qui reçoit une proposition l'a lui-même provoquée ou n'a aucun motif de la refuser. Enfin M. Demogue (1) estime que le « silence peut valoir manifestation positive « de volonté dans tous les cas où cela est utile à une « personne et où d'autres ne peuvent gravement « se plaindre ».

La diversité même de ces formules montre combien il est délicat de dégager le critérium du silence assimilable à un acquiescement. Peut-être le plus sage serait-il d'admettre qu'en aucun cas, sauf disposition contraire de la loi, le silence n'a la valeur intrinsèque d'un consentement (2). Quoi qu'il en soit, nous croyons qu'il est possible de se prononcer au sujet de la reconduction sans avoir à résoudre au préalable ce problème d'ordre général.

Pour qu'on puisse, en l'absence d'une disposition expresse de la loi, présumer l'existence d'une convention, il faut qu'on connaisse avec certitude les intentions des deux parties. Si l'une d'elles garde le silence, il faut que ce silence soit une preuve de sa volonté. Existe-t-il des cas dans lesquels cette condition est remplie ? Peu nous importe ici. Une chose nous paraît certaine, c'est qu'il n'en est pas ainsi en matière de tacite reconduction. Lorsque le bailleur laisse le preneur continuer sa jouissance après l'ex-

1. *Des obligations en général : les sources*, I, p. 307.

2. En ce sens : Barrault, *Essai sur le rôle du silence créateur d'obligations*, thèse Dijon 1912, p. 107. — Civ. 25 mai 1870, D. 70. 1. 257, S. 70.1.341.

piration du bail, il a très probablement l'intention de lui consentir une nouvelle location ; mais, comme nous l'avons déjà dit, ce n'est nullement une certitude. Le silence du bailleur pourrait parfaitement être interprété d'une autre façon. La règle de l'article 1738 constitue donc une exception aux principes de notre droit (1) ; elle présume l'existence d'une convention alors qu'il y a doute sur les intentions de l'une des parties.

Dans ces conditions, nous ne croyons pas qu'il y ait lieu d'appliquer ladite règle à d'autres contrats que le louage de choses, à propos duquel elle a été écrite. Nous concluons certes autrement si le législateur avait entendu lui attribuer une portée générale. Mais on n'a qu'à lire les Travaux préparatoires pour se convaincre que les auteurs du Code ont uniquement songé au louage de choses lorsqu'ils ont écrit les articles relatifs à la tacite reconduction. A aucun moment ils n'ont envisagé celle-ci comme une institution d'ordre général. Bien mieux, ils ont longuement discuté, comme nous l'avons vu, pour savoir s'ils devaient l'admettre ; ils la considéraient donc bien, semble-t-il, comme ayant un caractère exceptionnel.

On ne saurait invoquer en sens contraire l'opinion de Pothier, lequel admettait la tacite reconduction aussi bien dans le louage de services que dans le

1. En ce sens : A. Colin et Capitant, *Cours élémentaire de Droit civil français*, II, p. 276. — Paris, 20 décembre 1900, en sous-note S. 1911.2. 129.

louage de choses (1). On trouverait plutôt là un argument en faveur de notre manière de voir. Les textes du Code sur la tacite reconduction sont visiblement inspirés de Pothier ; si la règle qui étendait cette institution au louage de services n'a pas été reproduite, ce n'est vraisemblablement pas le résultat d'un oubli ; cette omission a sans doute été voulue.

En résumé nous sommes conduits à considérer la tacite reconduction comme spéciale au louage de choses. Il est d'ailleurs regrettable que le Code ne l'ait pas admise, comme a fait depuis le Code suisse des obligations (2), en matière de *louage de services*. Elle aurait là des avantages pratiques peut-être aussi considérables que dans le louage de choses. Lorsqu'après l'expiration du contrat, l'employé continue son travail sans opposition du patron, chacune des parties est fondée à croire que l'autre consent à une prolongation de la situation juridique antérieure ; il est peu équitable que le patron puisse désormais sans aucun préavis congédier l'employé, et inversement que celui-ci ait le droit de cesser son travail quand bon lui semble. Il serait raisonnable, dans l'intérêt des deux parties, de présumer l'existence d'un contrat de travail conclu aux mêmes conditions que le premier. Néanmoins nous ne croyons pas que cette présomption puisse être admise en

1. N. 372.

2. Art. 346. Une disposition analogue existe pour la société (art. 546, 3^e al.).

l'absence d'une disposition expresse de la loi. Sans doute l'employé qui continue son travail manifeste sa volonté d'une façon certaine, mais il n'en est pas de même du patron, tant qu'il garde le silence ; on ne peut donc admettre qu'une convention soit intervenue.

Cette manière de voir est, il est vrai, contraire à l'opinion dominante, tant en doctrine qu'en jurisprudence (1). A vrai dire, on n'a encore jamais sérieusement contesté jusqu'ici que la tacite reconduction fût applicable au louage de services (2). A notre sens, on se laisse trop influencer par la dénomination traditionnelle de ce contrat ; c'est surtout par analogie qu'on étend au louage de services une règle écrite à propos d'un autre genre de louage. Or

1. V. notamment : Guillouard, *Du contrat de louage*, II, n. 731 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, *Du contrat de louage*, II, n. 3062. — Paris, 16 juin 1898, D. 92.2.136, S. 99 2.164 ; Trib. comm. Rouen, 21 janvier 1889, *Gaz. Pal.*, 89.1.494 ; Trib. Seine, 10 décembre 1915, S. 1916.2.103 ; Crim. 13 janvier 1922, D. 1923.1.5, note de M. Savatier.

2. Selon M. Demogue, il suffirait même, pour que la tacite reconduction se produisît, qu'aucune des parties n'exprimât une volonté contraire : « La tacite reconduction peut se manifester « par une volonté tacite du patron et de l'ouvrier, qui, gardant le « silence, conviennent ainsi de continuer le contrat. L'ouvrier, « le lendemain matin, n'est pas engagé pour une nouvelle journée « par cela seulement qu'il a repris ses outils et s'est remis à son « travail sans que son patron s'y oppose. Selon moi, il l'est la « veille, par cela seul que, l'ouvrier et le patron gardant le « silence, ils ne rejettent pas un nouveau contrat... L'ouvrier est « tacitement réengagé, non pas le lendemain matin de la fin de « l'engagement primitif, mais avant même que le contrat ne « soit terminé... » (*Revue trimestrielle de Droit civil*, 1903, p. 384). Il est vraiment hardi d'interpréter ainsi un double silence comme un consentement réciproque.

rien n'est plus arbitraire : malgré sa dénomination, le louage de services n'a rien de commun avec le louage de choses ; aucune des règles de ce dernier ne lui est applicable. Si la tacite reconduction existait dans le louage des services, ce ne pourrait être que pour des raisons spéciales à ce contrat.

Il resterait d'ailleurs à fixer la durée du nouveau contrat de travail. Or les auteurs qui admettent la tacite reconduction des services sont en désaccord sur ce point. Pour les uns, le nouveau contrat a la même durée que le contrat primitif (1). Selon les autres, il est censé fait pour une durée indéterminée, même s'il en était autrement du premier contrat (2). Nous ne voyons pas de raison pour opiner dans un sens plutôt que dans l'autre ; il ne peut être qu'arbitraire, dans le silence de la loi, de prétendre les parties liées à nouveau pour telle durée plutôt que pour telle autre. La vérité est qu'il y a là seulement une situation de fait ; le patron devra certes indemniser l'ancien employé à raison du travail supplémentaire que ce dernier aura effectué ; mais il n'est pas possible d'admettre l'existence d'une nouvelle convention tant que l'employeur n'a pas manifesté sa volonté.

Ce que nous venons de dire du louage de services est également vrai du *louage d'industrie* ayant pour

1. En ce sens : Guillouard, *loc. cit.* ; Demogue, *loc. cit.* — Paris 16 juin 1898 précité.

2. En ce sens : Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, II, n. 3063. — Trib. Seine, 10 décembre 1915 précité.

objet des prestations renouvelées périodiquement. Certes dans la pratique le louage d'industrie ne présente généralement pas ce caractère. Néanmoins cela arrive quelquefois : un entrepreneur se charge par exemple, moyennant rétribution périodique, de l'entretien d'un appareil (compteur, moteur, lampe, horloge, etc.). Si après l'expiration du contrat l'entrepreneur continue ses fournitures sans opposition du client, il n'est pas permis de voir là une tacite reconduction. Tant que le client n'exprime pas ses intentions, il n'y a pas de convention nouvelle.

De même la *vente* peut se présenter sous l'aspect d'un contrat successif ; mais la tacite reconduction ne lui est pas davantage applicable. L'hypothèse la plus courante est celle du contrat d'*abonnement à un journal*. Si après l'expiration de l'abonnement l'administration du journal expédie les numéros suivants à l'ancien abonné et que ce dernier les reçoive sans les renvoyer ni protester, on ne peut induire de ce silence qu'un nouvel abonnement a été souscrit tacitement (1). Il en est ainsi même lorsque la bande ou l'en-tête du journal porte un avis faisant connaître que l'abonnement « continue sauf avis contraire » ; car ce n'est là qu'une manifestation de volonté unilatérale. Il va de soi d'ailleurs que si cet avis a été porté à la connaissance de l'abonné lors de la souscription de l'abonnement et que ce fait soit établi, on se trouve en présence d'une véritable

1. En ce sens : Douai, 10 mars 1874, D. 74.2.153, S. 76.2.150 ; Trib. Seine, 19 avril 1893, *Gaz. Pal.*, 93.2.162.

clause du contrat, qui devra évidemment être exécutée ; mais il s'agit, comme nous le savons, d'un renouvellement exprès, qui n'a rien à voir avec la tacite reconduction.

Quant au contrat d'*assurance*, nous n'apercevons guère comment il pourrait donner lieu à un renouvellement tacite. De deux choses l'une : ou aucune prime n'a été payée depuis l'expiration du contrat, et alors rien ne permet de croire que les parties veuillent le renouveler (1) ; ou bien les versements continuent à être faits, mais dans ce cas l'assuré en versant la prime et l'assureur en la recevant manifestent tous deux, d'une façon indirecte sans doute mais expresse, leur volonté de continuer l'assurance (2). Si dans cette dernière hypothèse un nouveau contrat se forme, ce ne peut être par tacite reconduction, puisque celle-ci implique que l'une des parties garde le silence.

Par contre en matière de *société*, il peut arriver qu'à l'expiration du contrat l'une des parties ne manifeste en rien sa volonté tandis que les autres associés continuent à gérer les affaires sociales. Mais pas plus ici qu'ailleurs nous ne pouvons admettre, à défaut d'un texte de loi, que ce silence soit suffisamment probant pour valoir consentement au renouvellement du contrat (3).

1. En ce sens : Poitiers, 18 novembre 1912, *Loi*, 6 février 1913.

2. A moins toutefois que le paiement ne résulte d'une erreur. Dans ce cas il y aurait paiement sans cause, donnant lieu à répétition (En ce sens : Pau, 7 février 1907, *D.* 1907. 2. 136).

3. Les auteurs admettent bien, il est vrai, que la société peut

Nous avons ainsi passé en revue les principaux contrats auxquels on pourrait être tenté d'appliquer les règles de la tacite reconduction (1). En résumé, si après l'expiration d'un contrat l'une des parties garde le silence tandis que l'autre continue à agir comme si le contrat durait encore, il n'est pas permis d'interpréter cela comme un consentement à une nouvelle convention. Cette règle ne comporte d'exception qu'en matière de louage de choses.

*
* *

Faut-il aller plus loin encore et restreindre le champ d'application de la tacite reconduction au louage de *certaines choses* seulement? La question mérite d'être posée. L'article 1738 du Code civil figure en effet au chapitre « du louage des choses » dans la section première intitulée : « des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux ». Faut-il en conclure, comme on l'a fait parfois (2),

être prorogée tacitement ; mais ils ajoutent que la prorogation est soumise aux mêmes conditions de preuve que le contrat primitif (Laurent, XXVI, n° 369 ; Guillouard, n° 284 ; Baudry-Lacantinerie et Wall, n° 373). Cette prorogation est donc bien différente d'une tacite reconduction.

L'application de la tacite reconduction au contrat de société ne semble d'ailleurs pas présenter un grand intérêt pratique. Nous n'avons relevé en cette matière aucune décision de jurisprudence.

1. Nous pourrions citer encore : *le contrat d'édition d'une œuvre littéraire* (Cf. Trib. comm. Seine, 19 janv. 1921, *Gaz. Trib.*, 1^{er}-2 juin 1921).

2. V. notamment Paris, 20 décembre 1900, en sous-note S. 1911. 2. 129.

que la reconduction s'applique seulement à ces deux catégories de biens ?

Nous ne le pensons pas. Par « règles communes » il ne faut pas entendre « règles spéciales ». En réalité les auteurs du Code ont voulu tracer dans une première section le droit commun du louage, les deux sections suivantes étant consacrées aux dispositions spéciales, d'une part aux maisons d'autre part aux biens ruraux. En mentionnant que les règles contenues dans la première section étaient communes à ces deux espèces de biens, ils n'ont pas voulu dire qu'elles ne s'appliquaient qu'à eux : ils ont simplement voulu indiquer en quoi elles différaient des règles rejetées dans les deux sections suivantes. Le texte proposé par la Commission de rédaction était parfaitement net à ce point de vue : le chapitre du louage de choses était divisé en deux sections dont la première comprenait les règles communes à tous les louages de choses, et la seconde les dispositions propres aux biens ruraux (3). Au Conseil d'Etat on décida de consacrer une section aux règles particulières aux baux de maisons. Cela ne changeait rien à la portée des dispositions qu'on laissait dans la première section, mais en rédigeant l'intitulé de celle-ci on s'occupa uniquement de mettre en lumière la nouvelle division adoptée. Cette gaucherie de rédaction ne doit pas nous faire prêter au législateur une intention qu'il n'a certainement

3. Fenet, XIV, p. 246.

pas eue. Les règles « communes aux baux des maisons et des biens ruraux » s'appliquent au louage de toute espèce de biens, sauf évidemment ceux avec la nature desquels elles sont incompatibles (1). D'ailleurs Mouricault, dans son rapport au Tribunat, s'exprimait en ce sens à propos du louage des meubles (2).

Remarquons, au surplus, que certains immeubles ne sont ni des maisons ni des biens ruraux. Il en est ainsi par exemple des terrains affectés à un usage industriel ou commercial. Est-il possible d'admettre que le louage de ces immeubles soit soustrait à la réglementation du Code civil ? Evidemment non.

Nous ne voyons pas de raison particulière pour que l'article 1738 ne vise pas en principe, comme l'ensemble des textes de sa section, le louage de toute espèce de choses. Les termes de cet article permettent d'ailleurs l'interprétation la plus large à ce point de vue.

La tacite reconduction est donc applicable, en premier lieu, non seulement aux maisons et aux biens ruraux, mais aussi aux immeubles non compris dans ces deux catégories.

Elle est également applicables aux *meubles* (3). Il en était autrement, semble-t-il, en Droit romain. Mais Pothier estime au contraire, après Bartole,

1. En ce sens : Aubry et Rau, IV, § 362, p. 264 ; Valéry, *Du louage des meubles* (Annales de droit commercial, 1895), n. 5. — Civ. 16 août 1882, D.83.1.213, S.84.1.33.

2. Fenet, XIV, p. 322.

3. En ce sens : Valéry, *op. cit.*, n° 18.

« qu'il y a lieu à la reconduction des meubles » lorsque ces meubles sont des choses que le locateur est dans l'usage de louer » (1). Aujourd'hui il convient d'admettre cette solution même quand il s'agit de meubles que le bailleur n'a pas l'habitude de louer. Les termes de l'article 1738 sont assez généraux pour que ce texte soit applicable aux meubles comme aux immeubles. Et d'ailleurs les conditions dans lesquelles se présente en pratique le louage de meubles ne s'opposent nullement à la tacite reconduction. Sans doute il n'est pas d'usage, comme à l'égard des immeubles, que les locations de meubles commencent et finissent à certaines époques fixes de l'année; mais si à l'expiration du temps fixé par les parties, le locataire de meubles reste en possession, sans opposition du bailleur, pourquoi n'y aurait-il pas reconduction? Certes la durée du nouveau bail n'est pas nécessairement fixée de la même façon qu'en matière d'immeubles; mais ceci est une autre question, que nous retrouverons d'ailleurs plus loin.

La tacite reconduction s'applique non seulement aux choses corporelles mais aussi aux *biens incorporels*, pourvu évidemment qu'on se trouve en présence d'un contrat présentant vraiment le caractère d'un louage de choses. Il en est ainsi par exemple du contrat portant sur le droit d'affichage sur un mur, ou sur le droit de déposer des matériaux sur un terrain. De même le *bail de chasse* est susceptible de tacite

1. N° 371. En sens contraire: Despeisses, 1^{re} part., tit. II, sect. II, n° 11.

reconduction (1), même si l'on considère, avec la majorité des auteurs (2), le droit de chasse comme un attribut distinct de la propriété. A plus forte raison en est-il ainsi si l'on admet, avec M. Esmein (3), que le bail de chasse porte sur le fonds de terre lui-même, dans la mesure où il est utilisable pour la chasse. Le *bail de pêche* est également susceptible de tacite reconduction.

Nous devons par contre exclure du domaine de la tacite reconduction les contrats qui ne constituent pas un véritable louage de choses. C'est le cas notamment de la location d'une place dans un théâtre ; ce contrat n'est pas un louage de choses, mais bien un louage d'ouvrage. Comme on l'a dit très justement (4), « s'il est vrai que le locateur mette une place à la disposition du locataire, ce n'est pour les parties qu'un moyen de procurer au locataire l'audition d'un spectacle, c'est-à-dire un ouvrage ; n'en est-il pas de même dans le contrat de transport, qui est certainement un louage d'ouvrage ? » L'abonné qui a la jouissance d'une place déterminée pendant la durée d'une saison ne peut donc se prévaloir du silence gardé par l'administration du théâtre pour continuer cette jouissance pendant la saison suivante.

1. En ce sens : Paris, 15 déc. 1897, S. 99.2.293 ; Req. 13 avril 1899, D. 99.1.598, S. 1900.1.17.

2. Aubry et Rau, IV, § 362, p. 265, note 1 bis ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, I, n° 36 ; Planiol, note sous Civ., 10 janv. 1893, D. 93.1.161.

3. Note sous Req. 13 avril 1899, S. 1900.1.17.

4. Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, II, n. 4129.

De même la tacite reconduction ne s'applique pas au contrat d'abonnement au téléphone (1), parce qu'il s'agit d'un louage d'ouvrage et non d'un louage de choses (2). L'objet de ce contrat est en effet de procurer à l'abonné la communication téléphonique ; la mise d'un certain matériel à la disposition de l'abonné n'est qu'un moyen d'assurer cette fourniture.

*
* *

La tacite reconduction est-elle applicable aux *biens domaniaux*? Cela ne paraît pas douteux. L'article 537 du Code civil stipule bien, il est vrai, que les biens n'appartenant pas à des particuliers sont administrés « dans les formes et suivant les règles qui leur sont « particulières ». De même l'article 1712 porte que « les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à « des règlements particuliers ». Mais les textes relatifs à l'administration des biens domaniaux ne contiennent aucune disposition incompatible avec l'article 1738 du Code civil. Ces textes, et notamment la loi du 6 décembre 1897 (art. 6) relative aux biens de l'Etat, autorisent les locations à l'amiable, sans déroger en aucune manière aux règles du droit civil quant à la preuve de ces locations. Dans ces

1. En sens contraire : Paris 21 avril 1887, D.88.2.227, S.89.2.51 ; Nancy, 9 mai 1896. D.97.2.129, note de M. Capitant.

2. En sens contraire : Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, I, n. 27.

conditions n'est-il pas logique d'admettre que la tacite reconduction puisse avoir lieu ?

Il en était certes autrement dans l'ancien Droit. Les biens de l'Etat ne pouvaient être affermés qu'en justice, au plus offrant et dernier enchériseur. Cela mettait obstacle à toute reconduction tacite.

Mais notre Droit moderne est moins sévère : les administrateurs de biens domaniaux sont autorisés par la loi à ne procéder aux formalités de l'adjudication que s'ils le jugent à propos. C'est donc à tort, croyons-nous, que certains interprètes se refusent encore à admettre la tacite reconduction à l'égard de ces biens.

Les explications qui précèdent ne visent bien entendu que le *domaine privé*. En ce qui concerne le *domaine public*, il ne peut être question de tacite reconduction parce qu'il ne peut y avoir de louage véritable. L'administration n'exerce pas sur le domaine public les droits d'un propriétaire, mais seulement un droit de gestion en vue de l'usage que le public fait de ce domaine. La destination même du domaine public s'oppose à ce que celui-ci puisse à proprement parler faire l'objet d'un louage, comportant au profit du preneur tous les effets que le Droit civil attache à ce contrat (1). Sans doute l'Etat

1. En ce sens : Paris, 26 mars 1920, D. 1920.2.81 ; Paris, 14 octobre 1921, *Gaz. Trib.*, 27 nov. 1921.

le département ou la commune autorisent des occupations temporaires du domaine public ; et lorsque ces autorisations sont données sous une forme contractuelle, elles présentent évidemment une grande analogie avec le louage. Néanmoins elles ont leurs règles propres ; elles sont notamment révocables ou rachetables, dans certaines conditions, même si cette réserve n'a pas été stipulée au contrat. Ce sont des actes administratifs, auxquels les règles du Droit civil sont étrangères ; la tacite reconduction, institution spéciale au louage de choses, ne saurait donc leur être appliquée en l'absence de texte (1).

Le domaine public comporte, il est vrai, des accessoires dont la nature juridique est toute différente de celle du domaine public lui-même parce que l'affectation de celui-ci à l'usage du public ne s'étend pas à eux. La personne publique à qui ils sont attribués possède sur eux les mêmes droits que sur les biens de son domaine privé. Le seul de ces accessoires qui présente un intérêt pratique au point de vue du louage est le droit de pêche dans les cours d'eau navigables et flottables, droit dévolu à l'Etat par la loi du 15 avril 1829. La location de ce droit est bien un véritable bail. Mais les textes qui la réglementent semblent exclure implicitement la tacite reconduction. « La
« pêche au profit de l'Etat, dit en effet l'article 10 de
« la loi du 15 avril 1829 (modifié par celle du 6 juin

1. En ce sens : Paris, 14 octobre 1921 précité.

« 1840), sera exploitée soit par voie d'adjudication
« publique, soit par concession de licences à prix
« d'argent. Le mode de concession de licences ne
« sera employé que lorsque l'adjudication aura été
« tentée sans succès ». Il résulte de là que l'adjudica-
tion est une formalité obligatoire. L'administration
ne pourrait donc consentir tacitement un renouvelle-
ment de bail. La jurisprudence n'a pas, à notre con-
naissance, été appelée à se prononcer à ce sujet.

CHAPITRE III

NATURE JURIDIQUE DE LA TACITE RECONDUCTION

Nous avons dit au début de cette étude que la tacite reconduction est un bail nouveau, consenti aux mêmes conditions que le précédent, mais sans fixation de durée.

Il convient d'insister sur ce caractère, que nous attribuons à la tacite reconduction, d'être un contrat nouveau et non une continuation du bail primitif.

Les anciens auteurs étaient divisés à ce sujet. Les uns voyaient dans la reconduction une simple prolongation de l'ancien bail (1) ; les autres la considéraient comme un bail nouveau (2).

Cette dernière opinion est celle de la quasi-unanimité des auteurs modernes (3). Il importe cependant de mentionner l'interprétation dissidente de M. Demogue : cet auteur voit dans la tacite reconduction le fait de reporter à une date « ultérieure

1. Domat, tit. IV, sect. IV, n. 9 ; Bourjon, liv. IV, tit. IV, chap. V, n. 2.

2. Pothier, n. 342 ; Le Camus d'Houlouve, tit. XVIII, chap. V.

3. Laurent, XXV, n. 334 ; Esmein, note S. 1900.1.17 ; Planiol, *Traité élémentaire de Droit civil*, II, n. 1732 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, I, n. 1401 ; A. Colin et Capitant, *op. cit.*, II, p. 531.

le terme primitif » (1). Cette manière de voir est surtout fondée sur des raisons d'ordre pratique, à savoir les inconvénients qu'il y aurait, en matière de société, à considérer la reconduction comme un nouveau contrat. Mais ces arguments n'ont évidemment d'intérêt que si l'on admet l'application de la tacite reconduction au contrat de société ; nous avons vu qu'il paraît préférable de limiter au louage le champ d'application de cette institution.

Or il semble difficile d'adopter l'opinion de M. Demogue sans se mettre en contradiction avec les textes. L'article 1738 porte en effet qu'« il s'opère un nouveau bail ». Rien n'est plus clair. Une formule aussi nette ne laisse aucune place à l'interprétation. Elle est au surplus reproduite dans les articles 1775 (nouveau) et 1776 relatifs aux baux à ferme. On ne la trouve pas, il est vrai, dans l'article 1759, spécial aux baux à loyer ; mais ce dernier texte n'a nul besoin de reproduire les termes de l'article 1738, dont il ne fait que préciser les effets à l'égard d'une certaine catégorie de baux.

Cette rédaction a d'ailleurs été adoptée en pleine connaissance de cause. Le texte proposé par la commission de rédaction du Code faisait en effet de la tacite reconduction une simple prolongation de bail (2). Mais le tribunal d'appel de Paris formula l'observation suivante : « L'article 25 aura besoin

1. Note sous Besançon, 28 oct. 1908, et Riom, 6 mars 1909, S. 1911..

2. 129.

2. Fenet, II, p. 354.

« de quelque amendement. Il y est dit que, dans le cas de la tacite reconduction, le bail se prolonge. L'expression est inexacte ; ce n'est point l'ancien bail qui est prolongé, mais un nouveau bail qui se fait » (1) Sur cette observation, on modifia le texte qui est devenu l'article 1738. Il n'existe donc aucun doute sur le sens attaché par le législateur au terme de *reconduction*.

Pour ces raisons, nous ne pouvons que nous rallier à l'opinion dominante, selon laquelle la tacite reconduction est un bail nouveau (2).

Il n'est pas sans intérêt de prendre parti dans cette controverse. S'il n'y avait pas renouvellement de bail, les effets du contrat primitif se trouveraient prorogés pendant un laps de temps supplémentaire, par l'effet de la loi, sans qu'il y eût à présumer l'existence d'un nouveau consentement des parties. La tacite reconduction étant au contraire un bail nouveau, elle implique un double consentement de la part du bailleur et du preneur lors de l'expiration du bail.

Il résulte de là que la reconduction n'a pas lieu lorsqu'il résulte des circonstances de fait que l'une des parties ne donne pas ce consentement, ou encore lorsque la capacité ou les pouvoirs nécessaires pour la passation d'un bail font défaut. Nous reviendrons d'ailleurs sur ces deux points. Nous verrons éga-

1. Fenet, V, p. 276.

2. En ce sens : Civ. 5 février 1919, *Rev. loyers* 1919. 309 ; Civ. 29 juin 1920, *Gaz. Pal.* 3 août 1920.

lement que d'autres conséquences doivent être tirées de la nature juridique de la tacite reconduction (1).

Mais observons dès à présent qu'au point de vue des effets de la reconduction, il n'y a pas grand intérêt à opiner dans un sens ou dans l'autre. Ces effets ne se rattachent pas nécessairement à l'idée de renouvellement de bail, et l'on doit bien se garder d'attribuer à celle-ci des conséquences qu'elle ne comporte pas.

Il est parfaitement inutile, par exemple, de se fonder sur elle pour décider que la force exécutoire d'un bail notarié ne s'étend pas à la tacite reconduction. Le droit d'exécution qui appartient au bailleur en vertu d'un acte authentique résulte en effet, non de la convention elle-même, mais de l'apposition de la formule exécutoire par le notaire. Or cette formule ne peut évidemment viser que les obligations expressément mentionnées dans l'acte où elle se trouve. Son effet ne saurait être étendu ni à la prolongation ultérieure du bail ni à un bail nouveau. Quelle que soit l'opinion qu'on adopte,

1. Mentionnons ici, pour n'avoir pas à y revenir, l'intérêt de la question quant à l'interprétation de la loi du 29 décembre 1923 « ayant pour but de limiter la hausse des prix des baux à loyer ». Cette loi assigne un maximum aux loyers afférents aux baux consentis pendant la période comprise entre le 31 mars 1922 et le 1^{er} janvier 1926. La tacite reconduction constituant un nouveau bail, les renouvellements tacites postérieurs au 31 mars 1922 sont compris parmi les baux visés par la loi, même lorsque le bail primitif est antérieur à cette date (Cf. discours de M. Raynaldy, rapporteur, à la Chambre des Députés, séance du 27 décembre 1923, *J. O., Déb.*, p. 4479).

le droit d'exécution ne peut s'appliquer aux loyers afférents à la période de reconduction (1).

1. C'était déjà l'avis des anciens auteurs (Ferrière, *sur Paris*, art. 171, glose 1, n. 34; Auroux des Pommiers, *sur Bourbonnais*, art. 124, n. 8 et 9; Denisart, v^o *tacite reconduction*, n. 6; Pothier, n. 367).

DEUXIÈME PARTIE

CONDITIONS DE LA TACITE RECONDUCTION

CHAPITRE PREMIER

QUELS BAUX SONT SUSCEPTIBLES DE TACITE RECONDUCTION

La tacite reconduction, avons-nous dit, s'applique au louage de toute espèce de choses, sans aucune exception quant à la nature des biens loués. Il nous reste à examiner si des distinctions ne doivent pas être faites au point de vue de la manière dont les biens sont donnés à bail.

L'article 1738 porte que la tacite reconduction se produit « à l'expiration des *baux écrits* ». Les articles 1759 et 1776, spéciaux l'un aux baux à loyer l'autre aux baux à ferme, s'expriment de la même façon. Faut-il en conclure *a contrario* que la tacite reconduction est inapplicable aux locations verbales ?

Précisons d'abord ce qu'il faut entendre par « bail écrit ». Les textes emploient cette expression tantôt dans son sens propre, tantôt dans celui de

« bail à durée déterminée ». C'est évidemment dans cette seconde acception qu'il faut la prendre ici. Le fait qu'un bail a été ou non constaté par écrit n'a en lui-même aucun intérêt au point de vue de la reconduction, puisque dans les deux cas le bail prend fin de la même manière. Il n'y a donc pas de distinction à faire, au sens propre, entre les baux écrits et les locations verbales : la tacite reconduction leur est pareillement applicable. L'article 1738 constitue d'ailleurs un complément de l'article précédent, dans lequel l'expression « bail fait par écrit » a de toute évidence le sens de « bail à durée déterminée ».

La question qui se pose est donc de savoir si la tacite reconduction ne concerne que les baux dont la durée est fixée. Il semble à première vue qu'elle soit inutile à l'égard des autres, puisqu'ils continuent d'eux-mêmes sans qu'il y ait à les renouveler. Cependant un bail à durée indéterminée peut prendre fin, soit normalement par un congé soit exceptionnellement pour une autre cause. Dans ce cas la situation n'est-elle pas la même que lorsqu'un bail à durée fixe arrive à expiration ? Si nonobstant le congé donné, le preneur continue sa jouissance sans opposition du bailleur, nous estimons, contrairement il est vrai à l'opinion dominante, que la reconduction peut avoir lieu (1). Cela nous paraît

1. En ce sens : Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, II, n° 1406. — En sens contraire : Laurent, XXV, n. 331 ; Guillouard, *op. cit.*, II, n. 501 ; Planiol, *op. cit.*, II, p. 565 ; Comm. sup. cass. 25 octobre 1923, *Rev. loyers*, 1923. 598.

surtout vrai dans le cas où c'est le preneur qui a signifié congé, car en restant dans les lieux après la date pour laquelle il a donné congé, il manifeste sa volonté de rester locataire. Mais, alors même que le congé aurait été donné par le bailleur, la tacite reconduction n'en serait pas moins possible. Sans doute le bailleur a fait connaître, en signifiant congé, qu'il entendait faire cesser la location. Mais pendant la durée du délai-congé, il a pu changer d'intention ; et s'il laisse le preneur continuer sa jouissance, on peut présumer ce changement de volonté.

N'en est-il pas de même lorsque le bail a été fait pour une certaine durée ? Les parties ont alors expressément déclaré que la location prendrait fin à une certaine date ; si l'on admet la tacite reconduction, c'est qu'on présume un changement d'intention. Il n'y a donc pas de raison pour distinguer entre les deux situations.

L'article 1739 semble, il est vrai, décider le contraire. « Lorsqu'il y a un congé signifié, dit-il, le « preneur quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne « peut invoquer la tacite reconduction ». Mais ce n'est là qu'une apparence. Comme nous le verrons plus loin, le congé dont parle l'article 1739 est complètement distinct de celui qui met fin à une location sans durée déterminée ; c'est l'acte au moyen duquel l'une des parties fait connaître à l'autre qu'elle entend s'opposer à la tacite reconduction. Le congé qui fait cesser une location à durée indéterminée a un but tout différent ; il joue le

même rôle que la clause fixant la durée d'un bail. Il ne saurait donc à lui seul mettre obstacle à la reconduction (1).

Une objection plus sérieuse peut être tirée du texte de l'article 1738, lequel ne parle que des baux *écrits* (c'est à-dire à durée déterminée). Toute disposition exceptionnelle, et c'est comme nous l'avons vu le cas de cet article, doit être interprétée restrictivement. Il faut néanmoins se garder de dénaturer les intentions du législateur. Celui-ci n'a vraisemblablement statué que sur le *plerumque fit*. Dans la pratique il est rare que les conditions de la tacite reconduction soient réunies en matière de bail sans durée fixe ; si après le congé donné le preneur continue sa jouissance, cela résulte généralement d'une cause autre que la tacite reconduction. Aussi les rédacteurs du Code n'ont-ils pas songé que celle-ci pouvait logiquement trouver place après un bail de ce genre. Mais rien ne permet de croire qu'ils aient voulu l'exclure.

Il est bien entendu, au surplus, que cette controverse concerne seulement les baux dont la durée n'est déterminée ni par la volonté des parties ni par la loi. Les baux d'appartements meublés et de biens ruraux ont, à défaut de convention à ce sujet, la durée fixée respectivement par les articles 1758 et 1774. Ces baux, qu'ils soient écrits ou verbaux, sont « écrits » au sens de l'article 1738. La tacite recon-

1. En ce sens : Comm. sup. cass. 1^{er} décembre 1921, *Rev. loyers* 1922-45; Comm. sup. cass. 24 décembre 1925, *Rev. loyers*, 1926-162.

duction leur est donc incontestablement applicable.

Les seuls baux de biens ruraux ou d'appartements meublés au sujet desquels il puisse y avoir doute sont ceux qui sont faits expressément pour une durée indéterminée. (Ils sont d'ailleurs très rares, tout au moins en matière de biens ruraux.)

*
* *
*

Le chapitre du Code qui renferme les textes relatifs à la tacite reconduction ne distingue que deux sortes de baux : les *baux à loyer* et les *baux à ferme*. Il en existe pourtant d'autres. Il nous faut examiner si la tacite reconduction leur est applicable.

Laissant provisoirement de côté le *bail à convenant* et le *bail à cheptel*, qui en raison de leur nature toute particulière feront l'objet d'une étude séparée, nous ne nous occuperons ici que du *bail à colonage partiaire* et du *bail emphytéotique*.

Bail à colonage partiaire. — Avant la loi du 18 juillet 1889, il était permis de se demander si le métayage était susceptible de reconduction tacite. Le Code ne s'occupe en effet de ce contrat qu'incidemment : les seules dispositions qu'il lui consacre ont pour objet d'écarter, en ce qui le concerne, la règle relative à la liberté des cessions et sous-locations (art. 1763 et 1764) et celle qui laisse à la charge du fermier la perte des fruits séparés du sol (art. 1771). Or les règles du métayage participent du louage et de la société ; aussi y a-t-il eu de tout temps contro-

verse sur la nature juridique de ce contrat. Certes si le bail à colonage partiaire avait dû être considéré comme un contrat de société, il n'aurait pu donner lieu à la tacite reconduction. Mais la majorité des interprètes lui appliquait de préférence les règles du louage.

Ne nous attardons pas davantage sur le passé. La loi du 18 juillet 1889, qui a réglementé le bail à colonage partiaire, a fait cesser toute incertitude sur le point qui nous intéresse. L'article 13 de cette loi porte en effet que « les dispositions de la section « première du titre *Du louage*, contenues dans les « articles 1736 à 1741 inclusivement..., sont appli- « cables aux baux à colonat partiaire. » La tacite reconduction (art. 1738 à 1740) s'applique donc au métayage.

Bailemphytéotique. — L'ancien Droit n'admettait pas que la tacite reconduction fût possible en matière d'emphytéose (1). Dans le silence du Code, cette règle avait été conservée par la plus grande partie de la doctrine et adoptée par la jurisprudence. L'emphytéose, disait-on, est « un démembrement « trop grave de la propriété pour qu'on étende jus- « qu'à lui la rénovation tacite dont le propriétaire « n'éprouve dans les baux ordinaires presque aucune « incommodité (2). »

Bonne ou mauvaise, cette opinion a été consacrée

1. Pothier, n. 370.

2. Douai, 8 février 1878, S. 81.2.260.

par la loi du 25 juin 1902, dont l'article 1^{er} stipule expressément que le bail emphytéotique « ne peut « se prolonger par tacite reconduction. »

Il peut arriver que le bail contienne une clause contraire. Comme nous l'avons vu, les clauses dites de tacite reconduction sont en réalité des clauses de prolongation conditionnelle du contrat ; elles produisent leur effet sans qu'un consentement nouveau ait à intervenir. Si une clause de ce genre est insérée dans un bail emphytéotique, elle doit bien entendu être appliquée, à moins toutefois qu'elle ne prolonge le bail au delà de la durée maxima de quatre-vingt-dix-neuf ans assignée par la loi de 1902. Il faut d'ailleurs interpréter cette clause conformément au droit commun en matière de conventions, selon l'intention probable des contractants, et non par l'application pure et simple des règles de la reconduction véritable, auxquelles les parties n'ont pas nécessairement entendu se référer en tous points.

Il reste à déterminer quelle est la situation de l'ancien emphytéote qui après l'expiration du bail continue sa jouissance sans opposition du bailleur. Le bail emphytéotique n'est pas renouvelé tacitement. Il est évident d'autre part qu'à l'expiration du bail emphytéotique il ne peut s'opérer de bail ordinaire par reconduction tacite : le bail nouveau, n'ayant pas le caractère emphytéotique, comporterait des conditions différentes de celles du bail primitif, ce qui est contraire aux règles de la tacite reconduction. Quelle est donc la condition juridique

de l'ancien emphytéote ? On a proposé la distinction suivante : « S'il n'y a pas fraude de la part de l'emphytéote et si le propriétaire a continué de recevoir le canon qui avait été convenu pour la durée de l'emphytéose, l'ancien emphytéote doit être considéré comme simple locataire ; sinon il doit être traité comme possesseur (1). » Cela nous paraît bien arbitraire ; la notion de fraude n'a rien à faire ici. La vérité est plus simple : puisque la tacite reconduction est écartée, l'ancien emphytéote ne peut être considéré comme locataire que s'il y a preuve d'un nouveau bail (et cette preuve ne peut, aux termes de l'article 1715, résulter que d'un écrit ou du serment). Tant que l'existence d'un bail nouveau n'est pas établie, l'ancien emphytéote n'est qu'un occupant de fait ; chacune des parties peut mettre fin à cette occupation quand elle le veut, sans être astreinte à aucune condition de délai. Sans doute l'occupant doit bien au propriétaire une indemnité proportionnée à la durée de son occupation, mais cette indemnité n'a pas le caractère d'un loyer ; son montant est arbitré souverainement par le juge, lequel n'est nullement tenu de maintenir le chiffre de l'ancienne redevance emphytéotique.

Remarquons pour terminer que la question de reconduction du bail emphytéotique a été résolue législativement en Belgique bien avant la loi française du 25 juin 1902. La loi belge du 10 janvier 1824

1. Pépin Le Halleur, *Histoire de l'emphytéose*, p. 317.

contient en effet une disposition ainsi conçue :
« L'emphytéose éteinte par l'expiration du temps ne
« se renouvelle pas tacitement, mais elle peut con-
« tinuer d'exister jusqu'à révocation » (art. 14). Il y
a contradiction entre les deux membres de la phrase.
Néanmoins le sens de ce texte ne paraît pas dou-
teux : les auteurs de la loi ont voulu dire que le bail
emphytéotique ne se renouvelle pas tacitement pour
une durée égale, mais que cependant il peut y avoir
tacite reconduction pour une durée indéterminée.
Le législateur français, nous l'avons vu, en a décidé
autrement.

CHAPITRE II

A QUEL MOMENT PEUT SE PRODUIRE LA TACITE RECONDUCTION

D'après les textes, c'est à *l'expiration* du bail seulement que la tacite reconduction peut trouver place. Mais il ne semble pas que cette formule doive être prise absolument à la lettre : ce n'est pas seulement dans le cas où la durée assignée au bail est écoulée que la tacite reconduction peut être admise. Certes ce cas est le plus habituel, et c'est vraisemblablement à lui seul que les rédacteurs du Code ont songé. Mais il arrive qu'un bail prenne fin accidentellement avant l'échéance du terme fixé par le contrat. Lorsqu'il en est ainsi, la tacite reconduction n'est pas *a priori* impossible. Un bail ayant cessé de produire ses effets, si le bailleur reste en possession des biens loués sans opposition du bailleur, on présume qu'il s'est opéré un nouveau bail ; il n'y a évidemment aucune raison pour faire à ce point de vue une distinction suivant la cause qui a mis fin au bail primitif. En d'autres termes, la reconduction peut intervenir chaque fois qu'un bail prend fin, soit normalement par l'expiration de sa durée, soit exceptionnellement pour toute autre cause.

Tout d'abord un bail peut contenir une clause de résiliation conditionnelle. Par exemple on stipule quelquefois que le bail prendra fin si le preneur vient à décéder. Comme nous le verrons plus loin, la tacite reconduction est possible entre les héritiers des contractants primitifs. Elle peut donc avoir lieu lorsque, par l'effet d'une telle clause, le bail se termine prématurément. Cette clause est même présumée dans le bail à colonage partiaire. « Ce bail, dit « en effet la loi du 18 juillet 1889, est résolu par la « mort du preneur ; la jouissance des héritiers cesse « à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour « l'expiration des baux annuels ». Il n'est pas douteux que si les héritiers continuent, sans opposition du bailleur, leur jouissance au delà de cette époque, la tacite reconduction s'opère.

De même, si l'on a stipulé que le bail sera résilié de plein droit en cas de vente de la chose louée, le bail peut être tacitement renouvelé lors de l'arrivée de cette condition. En fait cette clause est très rare. Mais ce qui importe, c'est de la distinguer d'une autre clause, presque semblable, dont l'effet est pourtant différent à ce point de vue : lorsqu'on stipule qu'en cas de vente le bail ne sera pas opposable à l'acquéreur, la continuation de jouissance du preneur, après la vente, n'implique aucune reconduction. La vente fait bien naître au profit de l'acquéreur le droit d'expulser le locataire, mais elle ne résilie pas le bail ; donc si le preneur reste dans les lieux, faute par l'acquéreur d'exercer son droit d'expulsion,

c'est le bail primitif qui continue purement et simplement. La situation est exactement la même (et c'est dans cette hypothèse que notre remarque présente vraiment un intérêt pratique) quand le droit d'expulsion est fondé non sur une clause du bail mais sur le fait que celui-ci n'a pas date certaine (art. 1743).

D'autre part certains baux peuvent être résiliés au moyen d'une déclaration unilatérale de volonté. C'est notamment le cas de tous les baux à durée indéterminée. Comme nous l'avons déjà dit, il peut y avoir tacite reconduction si le preneur continue sa jouissance nonobstant le congé donné ou reçu par lui.

Il en est évidemment de même en ce qui concerne les baux faits pour une durée fixe, mais avec faculté laissée à l'une des parties, ou à toutes les deux, de donner congé à certaines époques. Ce sont les baux « à périodes » ; nul n'ignore qu'ils sont extrêmement usités. Supposons par exemple qu'un bail soit consenti pour neuf années, avec faculté pour chacune des parties de donner congé, dans un certain délai, pour l'expiration de la troisième ou de la sixième année (bail dit de 3-6-9). Si le congé en question est donné, mais que néanmoins le premier reste et soit laissé en possession, il s'opère un renouvellement tacite du bail.

On pourrait, il est vrai, être tenté de dire que dans cette hypothèse c'est le bail primitif qui con-

tinue, les parties ayant toutes deux renoncé à se prévaloir du congé. Ce serait une erreur : le congé a mis fin au bail ; si une convention contraire était ensuite intervenue, elle aurait dû être constatée par écrit, ce qui n'est pas le cas. La tacite reconduction peut donc seule trouver place ici (1).

L'intérêt de cette distinction est considérable : si l'ancien bail continuait, ce serait pour la durée qui en resterait à courir, et non pour le temps fixé par l'article 1738. D'autre part les sûretés attachées à l'ancien bail subsisteraient. Mais puisqu'il s'agit d'une conduction, il en est tout autrement.

Un bail peut être résilié à toute époque en vertu d'un accord entre les deux parties, ou d'une décision judiciaire obtenue par l'une d'elles. Que cette résiliation soit amiable ou judiciaire, elle peut être suivie de tacite reconduction. En fait, il est vrai, cette dernière ne se produit presque jamais en pareil cas, mais c'est parce qu'alors les conditions nécessaires font défaut par ailleurs. Quand par exception le preneur reste en possession au-delà de la date pour laquelle le bail a été résilié, son maintien dans les lieux résulte à peu près toujours d'une cause autre que la reconduction. Mais il n'y a là rien d'obligatoire : le bail résilié pourrait très bien être renouvelé tacitement.

Enfin un bail peut se terminer pour une cause

1. En ce sens : Paris, 5 avril 1850, D.50. 2. 157.

indépendante de la volonté des parties. Il en est ainsi lorsque l'immeuble loué est exproprié pour cause d'utilité publique : le bail se trouve de plein droit résilié par le jugement d'expropriation, et le preneur n'a plus droit qu'à une indemnité à payer par l'expropriant (1).

Mais si le preneur reste néanmoins en jouissance, qu'arrive-t-il ? D'après la jurisprudence, cette situation n'emporte jamais reconduction : après l'expropriation, la possession du preneur n'est plus qu'une occupation de fait, essentiellement précaire, et non une véritable jouissance locative ; elle donne lieu certes à une indemnité au profit de l'expropriant, mais cette indemnité doit correspondre au bénéfice effectivement procuré par l'occupation, et non pas nécessairement à l'ancien loyer.

Cette théorie nous paraît trop absolue. Les nombreux arrêts qui l'ont consacrée (2) se sont bornés à affirmer qu'après l'expropriation la jouissance du preneur ne pouvait avoir un caractère locatif ; aucun d'eux n'a dit pourquoi (3). En réalité il n'y a aucune impossibilité à ce que l'ancien locataire ou fer-

1. Req. 16 avril 1862, D. 62.1.300, S. 62.1.721.

2. V. notamment : Civ. 20 juin 1864, S. 64.1.368 ; Civ. 4 juillet 1864, D. 64.1.443 ; Paris, 21 juillet 1886, D. 87.2.92, S. 88.2.4 ; Lyon, 17 juillet 1890, *Gaz. Pal.* 90.2.213 ; Req. 17 juin 1914, *Gaz. Pal.* 1914.2 et 1915.159.

3. D'après un jugement du Tribunal de la Seine (7 mars 1922 *Gaz. trib.* 30 avril 1922), ce serait pour la raison suivante : l'expropriant est *sans droit* pour donner, même verbalement, à bail l'immeuble qu'il n'a acquis par expropriation qu'en vue d'une opération d'utilité publique. Cette raison est mauvaise : aucun texte n'interdit de louer un immeuble exproprié.

mier reste dans les lieux au même titre ; la volonté commune des deux parties peut très bien être en ce sens. Si les travaux en vue desquels l'immeuble a été exproprié ne doivent pas être exécutés de suite, il n'est pas invraisemblable que les parties désirent continuer la location. Sans doute le bail primitif, qui est résilié, ne saurait revivre ; mais si le preneur reste et est laissé en possession, pourquoi un nouveau bail ne se formerait-il pas tacitement ? nous ne voyons aucune raison pour écarter *a priori* dans cette hypothèse l'application de l'article 1738.

Cela ne veut pas dire d'ailleurs que la tacite reconduction a toujours lieu en pareil cas. Ainsi que nous le verrons plus loin, si en principe la prolongation de jouissance au-delà de la fin du bail fait présumer la conclusion d'un bail nouveau, il en est toutefois autrement quand il résulte des circonstances de fait que les parties n'ont pas consenti à ce nouveau bail. Or c'est souvent ce qui se produit après une expropriation. Il arrive par exemple que l'ancien locataire reste dans les lieux parce que l'expropriant lui conteste le droit d'en sortir (1) Mais surtout l'exproprié continue fréquemment sa jouissance (ainsi que la loi lui en donne le droit) à titre de garantie, jusqu'à ce que son indemnité lui soit payée. Ces circonstances font tomber la présomption de l'article 1738 ; on se trouve bien alors en

1. Req. 16 avril 1862, D. 62.1.300, S. 62.1.721.

présence d'une simple occupation de fait, à laquelle les règles de l'ancienne location ne s'appliquent nullement.

En résumé la tacite reconduction est, croyons-nous, possible après un jugement d'expropriation. Mais bien entendu elle n'a pas lieu si en fait la continuation de jouissance s'explique par une raison excluant le consentement réciproque des parties à un nouveau bail. C'est là essentiellement une question d'espèce.

CHAPITRE III

NECESSITE D'UNE PROLONGATION DE JOUISSANCE

Pour que la tacite reconduction s'opère, il est indispensable que le preneur reste en possession des biens loués au-delà de la date à laquelle le bail a pris fin. Cette règle, qui au premier abord paraît très simple, est en réalité d'une application assez délicate.

Mais tout d'abord une observation préliminaire s'impose. Dans beaucoup de localités, la coutume accorde un délai au preneur pour quitter les lieux. Par exemple à Paris, où il est d'usage que les baux finissent le premier jour de janvier, avril, juillet ou octobre, le preneur n'est tenu de déménager (sauf clause contraire insérée au bail) que le 15 ou le 8 du mois suivant que le chiffre du loyer excède ou non quatre cents francs. Ces usages sont très anciens (1). Ils n'ont pas été expressément consacrés par le Code, mais personne ne conteste qu'ils aient force de loi (2). Notamment à Paris la date du premier jour

1. V. notamment, Loisel, liv. III, tit. VI, règle XI, Brodeau, *sur Paris*, art. 161, n. 16 ; Denisart, *vo* *congé pour la résolution des locations*, n. 16.

2. Trib. Seine, 19 mai 1904, *Droit*, 18 octobre 1904 ; Trib. Seine 3 mai 1907, S. 1909.2.296.

du trimestre, à laquelle on stipule que le bail commencera et finira, est purement théorique : en fait l'entrée et la sortie du locataire s'effectue, comme chacun sait d'ailleurs, le huitième ou le quinzième jour, suivant l'importance du loyer.

Bien que la loi ne le dise pas, la continuation de jouissance du preneur pendant le délai de faveur qui lui est accordé par l'usage des lieux n'entre certainement pas en ligne de compte au point de vue de la reconduction.

Il est intéressant de remarquer que ce point était précisé dans le projet de la commission de rédaction du Code civil : il était dit, mais seulement à propos des biens ruraux, que la tacite reconduction ne se produirait qu'au cas où le fermier resterait en possession après l'expiration du délai de faveur usité dans le lieu (1). Le tribunal d'appel de Lyon fit remarquer que dans beaucoup de localités il existait aussi un délai pour les baux de maisons et d'appartements, et demanda en conséquence la généralisation de la règle (2). Or, chose bizarre, le Conseil d'Etat la fit au contraire disparaître de la rédaction définitive. On ne trouve dans les Travaux préparatoires aucune trace des motifs de cette suppression. Quoi qu'il en soit, on ne saurait prétendre que le législateur a voulu abolir le délai de faveur que les usages locaux avaient institué un peu partout. Si ce délai existe encore, ce que tout le monde

1. Fenet, II, p. 354.

2. Fenet, IV, p. 200.

admet, il est bien évident que c'est seulement la prolongation de jouissance après son expiration qui peut impliquer reconduction.

*
* *

Le Code n'indique pas pendant combien de temps le preneur doit être laissé en possession pour que la tacite reconduction s'ensuive. Il y a d'ailleurs là une difficulté législative assez sérieuse. Si l'on fixe à l'avance le laps de temps pendant lequel la possession doit se prolonger pour qu'il y ait tacite reconduction, cette détermination est nécessairement arbitraire : c'est d'après les circonstances de fait qu'on présume la conclusion d'un nouveau bail ; la durée de jouissance doit évidemment entrer en ligne de compte à cet égard, mais cet élément n'est pas le seul. Si à l'inverse on laisse au juge le soin d'apprécier dans chaque espèce si la possession a duré assez longtemps pour emporter reconduction, on provoque infailliblement des procès. Les deux systèmes ont donc chacun leur défaut ; aucun ne s'impose d'évidence au législateur.

Aussi dans l'ancien Droit existait-il sur cette question une extrême diversité. Dans chaque localité, on avait adopté la règle qui paraissait s'accorder le mieux avec les habitudes du pays en matière de louage. Les coutumes pouvaient à cet égard être réparties en trois groupes.

D'après les unes, la tacite reconduction avait lieu

lorsque le preneur continuait sa jouissance pendant un certain nombre de jours après l'expiration du bail. Ce temps était de huit jours à Orléans (1) (pour les baux de maisons seulement) et à Montargis (2), de cinq jours à Reims (3), d'un mois à Lille (4), d'un jour ou deux à Bordeaux (5).

D'autres coutumes adoptaient une règle toute différente : pour que la tacite reconduction ne s'opérât pas, il fallait qu'une volonté contraire fût manifestée dès avant la fin du bail. Dans certaines localités, un délai était même imposé (en matière de baux de maisons) : ainsi à Auxerre (6), la dénonciation devait intervenir quinze jours au moins avant la fin du bail ; à Aurillac (7) et à Saint-Flour (8) le délai était de six mois. Ailleurs la dénonciation pouvait encore être faite valablement le dernier jour du bail : c'était la règle suivie notamment dans le Bourbonnais, tout au moins à l'époque de la rédaction officielle de la coutume (9).

Enfin la majorité des coutumes ne n'expliquait pas. Selon certains interprètes modernes (10), il

1. Art. 420 (Bourdote de Richebourg, t. III, p. 803).

2. Chap. XVIII, art. 5 (*ibid.*, t. III, p. 852).

3. Art. 390 (*ibid.*, t. II, p. 526).

4. Chap. XV, art. 10 (*ibid.*, t. II, p. 947).

5. Art. 308 (*ibid.*, t. IV, p. 895).

6. Art. 149 (*ibid.*, t. III, p. 602).

7. Art. 1^{er} (*ibid.*, t. IV, p. 1210).

8. Art. 2 et 3 (*ibid.*, t. IV, p. 1209).

9. Art. 124 (*ibid.*, t. III, p. 1240). Auroux des Pommiers rapporte que l'usage s'était ensuite introduit d'exiger un délai de trois mois (*sur Bourb.*, art. 124, n. 4).

10. V. notamment Duvergier, II, n. 73.

aurait suffi, dans le silence du texte officiel de la coutume, que la possession continuât un seul instant pour donner lieu à la reconduction. Cela nous paraît inexact : les vieux auteurs s'expriment tout autrement. D'après Pothier (1), la continuation de jouissance devait durer un temps suffisant pour faire présumer le consentement réciproque des parties ; ce temps était laissé à l'arbitrage du juge dans les coutumes qui ne l'avaient pas fixé. Pothier ne donne cette règle qu'à propos des baux d'héritages ruraux ; mais la même opinion est exprimée par Despeisses (2) au sujet des baux de maisons. Tel était sans doute l'usage le plus communément suivi.

* * *

Consultons maintenant les travaux préparatoires du Code civil. Lorsque le Conseil d'Etat eut admis le principe de la tacite reconduction, il lui restait à décider quelle durée de jouissance serait nécessaire pour faire présumer le consentement réciproque des parties à un nouveau bail. Deux tribunaux d'appel, ceux de Rennes et de Caen (3), avaient proposé de fixer ce temps à dix jours. Mais ce système, défendu seulement par Ségur, fut repoussé. Bigot-Préameneu et Portalis firent admettre que la question serait laissée à l'arbitrage du juge. On décida même, pour prévenir toute équivoque, d'intercaler, dans le texte

1. N. 352.

2. 1^{re} partie, t. II, sect. II, n. II.

3. Fenet, III, p. 455, et V, p. 396.

qui est devenu l'article 1738, un membre de phrase précisant ce point : le preneur doit — était-il dit — être laissé en possession « *pendant le temps nécessaire pour faire présumer qu'il y a tacite reconduction* » (1).

Cette addition a été omise, sans doute par inadvertance, lors de la rédaction définitive du projet. Néanmoins il n'existe pas le moindre doute sur l'intention du législateur. C'est au juge qu'il appartient de décider, dans chaque espèce, d'après les circonstances de la cause, si la possession s'est prolongée pendant un laps de temps suffisant (2).

Ce système est, en théorie, le meilleur. Comme on l'a dit depuis longtemps, « la continuation de
« jouissance pendant un certain délai n'emporte pas
« nécessairement manifestation de volonté de con-
« tracter un nouveau bail : si le preneur n'a pu dé-
« logger avant l'expiration du premier bail, il faut
« bien que le bailleur lui laisse le temps nécessaire
« pour opérer le déménagement. Quel est ce temps ?
« Il est impossible de le fixer d'avance par une loi,
« puisque tout dépend des circonstances, qui varient
« d'une cause à l'autre. Il fallait donc laisser cette
« appréciation au juge, d'autant plus que le fait
« matériel de la possession n'est pas décisif ; c'est
« la volonté des parties qui décide, et cette volonté
« ne peut pas se présumer par un nombre déterminé
« de jours » (3).

1. Fenet, XIV, p. 245.

2. En ce sens : Req. 18 avril 1921, *Gaz. Pal.*, 20 mai 1921.

3. Laurent, XXV, n. 338.

Mais dans la pratique cette appréciation des circonstances est évidemment très délicate. Dans bien des cas la situation est assez ambiguë pour que deux interprétations contraires puissent être soutenues avec d'égales chances de succès. Un assez grand nombre de procès aurait été évité si la loi avait adopté un délai uniforme. Aussi le système de notre Code n'a-t-il pas sur ce point été imité partout à l'étranger.

Quoi qu'il en soit, les tribunaux ne se sont pas trompés sur la façon dont la règle devait être appliquée. Il a été jugé qu'une possession de quelques jours seulement pouvait suffire pour impliquer reconduction. Inversement une possession beaucoup plus longue, de trente-six jours par exemple (1), a pu à bon droit être déclarée insuffisante.

D'ailleurs dans certains genres de louage, la possession du preneur ne se manifeste que par des actes intermittents. C'est notamment le cas des baux de terres destinées à la culture : pendant la saison d'hiver, il n'y a guère lieu à des actes de possession. C'est alors surtout que le maintien de la situation de fait antérieure pendant un laps de temps considérable après l'expiration du bail peut n'être guère probant au point de vue de la tacite reconduction.

* * *

Le Code civil a abrogé les coutumes qui impo-

1. Lyon, 22 juillet 1833, D. *Rép.*, V° *Louage*, n° 571-2°.

saient des délais de rigueur. Mais cela ne veut pas dire que ces coutumes ont perdu tout intérêt. Si les parties connaissent la coutume de la localité, il n'est pas invraisemblable qu'elles entendent s'y conformer. L'usage des lieux est une circonstance de fait dont le juge peut tenir compte pour former sa conviction sur l'intention des parties.

Cette observation ne vise toutefois que les coutumes compatibles avec l'article 1738, c'est-à-dire celles qui font résulter la reconduction d'un maintien en jouissance pendant un certain nombre de jours. Celles qui n'écartaient la reconduction que dans le cas où une volonté contraire avait été manifestée avant l'expiration du bail n'ont plus aucune influence depuis la mise en vigueur du Code civil, puisque celui-ci veut que la reconduction soit la conséquence d'une possession postérieure à l'expiration du bail.

*
* * *

La plupart des législations étrangères ont adopté la même règle que notre Code. Toutefois le Code civil espagnol fixe au contraire à quinze jours la durée de jouissance dont résulte la tacite reconduction (art. 1566).

De même le Code civil allemand (art. 568) décide que le renouvellement tacite s'opère si aucune des parties n'a manifesté à l'autre sa volonté contraire dans un délai de deux semaines. Mais le point de départ du délai est différent suivant qu'il s'agit du

bailleur ou du preneur : pour ce dernier, le délai court avec la continuation de jouissance ; tandis que quant au bailleur, le délai ne part que du moment où il a connaissance de cette continuation. Ce correctif restreint singulièrement les avantages pratiques du système : le preneur qui invoque la tacite reconduction doit établir que le bailleur a bien eu, depuis plus de deux semaines, connaissance de son maintien dans les lieux. Cela doit vraisemblablement donner lieu souvent aux difficultés d'interprétation que le législateur allemand a précisément voulu faire disparaître en établissant un délai uniforme.

*
* * *

Jusqu'à ces dernières années, le principe suivant lequel la tacite reconduction résulte d'une prolongation de jouissance au delà de l'expiration du bail, s'appliquait indistinctement à tous les genres de baux. Il n'en est plus ainsi en matière de *baux d'héritages ruraux faits sans écrit*, depuis la loi du 24 octobre 1919, dont nous avons déjà eu l'occasion de parler dans un chapitre précédent.

Nous ne reviendrons pas sur les observations déjà faites sur le sens de l'expression « bail fait sans écrit ». Dans les textes relatifs à l'expiration des locations, un bail fait sans écrit est un bail qui ne contient pas de clause de durée.

En ce qui concerne les fonds ruraux, la durée du bail non écrit *hoc sensu* est fixée par la loi. Ce bail

« est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin
« que le preneur recueille tous les fruits de l'hé-
« tage affermé. Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une
« vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se
« recueillent en entier dans le cours de l'année, est
« censé fait pour un an. Le bail des terres labou-
« rables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons,
« est censé fait pour autant d'années qu'il y a de
« soles » (art. 1774).

Or, l'ancien article 1775 disposait : « Le bail des
« héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de
« plein droit à l'expiration du temps pour lequel il
« est censé fait, selon l'article précédent ». Confor-
mément à la règle générale, la tacite reconduction
ne se produisait que si le fermier restait dans les
lieux après cette expiration.

Ce système présentait des inconvénients mani-
festes. Lorsqu'un bail a été fait expressément pour
une durée déterminée, chacune des parties doit s'at-
tendre à ce que la location prenne définitivement
fin à l'échéance fixée, et prendre ses dispositions
en conséquence. Mais si rien n'a été convenu sur
la durée, il est désirable que le bail ne se termine
pas brusquement, sans avertissement préalable, au
détriment de la partie qui aurait de bonne foi
escompté une location plus longue et se trouverait
ainsi prise au dépourvu. Très sagement l'article 1736
décide que les baux sans clause de durée ne pren-
nent fin que moyennant un congé donné dans le
délai fixé par l'usage des lieux ; mais cette dispo-

sition ne s'applique qu'aux baux à loyer. L'ancien article 1775 soumettait à un régime tout différent les baux d'héritages ruraux. Le fermier pouvait ainsi se trouver privé inopinément de son exploitation, ou le bailleur de son fermier, contrairement à toutes prévisions.

Pour supprimer à l'avenir les surprises de cette sorte, la loi du 24 octobre 1919 (dont le point de départ a été une proposition déposée le 1^{er} juillet 1910 à la Chambre des Députés par M. Ernest Lamy) a substitué à l'ancien article 1775 le texte suivant : « Le bail des héritages ruraux, quoique fait
« sans écrit, ne cesse à l'expiration du terme fixé
« par l'article précédent que par l'effet d'un congé
« donné par écrit par l'une des parties à l'autre, six
« mois au moins avant ce terme. A défaut d'un
« congé donné dans le délai ci-dessus spécifié, il
« s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par
« l'article 1774. »

Il y a évidemment contradiction entre les deux phrases : comment un nouveau bail peut-il s'opérer si le bail primitif ne cesse pas ? Néanmoins le sens du texte ne fait pas de doute. C'est par inadvertance que les auteurs de la loi ont dit qu'à défaut de congé le bail ne cesse pas. Il ne s'agit nullement d'une continuation du bail, mais bien d'une tacite reconduction. L'expression « il s'opère un nouveau bail », tirée visiblement des articles 1738 et 1776, ne laisse aucun doute à cet égard.

Il résulte du nouveau texte qu'en matière de baux

ruraux sans clause de durée, la tacite reconduction se produit indépendamment de toute continuation de jouissance : elle a lieu de plein droit si aucune des parties n'a, six mois au moins avant l'expiration du bail, manifesté une volonté contraire en donnant congé.

Comme nous l'avons déjà dit, cette interprétation de la volonté des parties est purement arbitraire. Mais pratiquement elle ne comporte que des avantages. Elle constitue d'ailleurs un correctif à cette autre règle, non moins arbitraire, qui assigne une durée déterminée aux baux ruraux non écrits (art. 1774).

* * *

Laissons maintenant de côté cette catégorie particulière de baux et revenons au cas général. La tacite reconduction ne peut, avons-nous dit, s'opérer que si le preneur reste en possession. Mais qu'arrive-t-il lorsque ce n'est pas le preneur lui-même qui est en possession (1) des biens loués ? Il semble que cette circonstance ne soit pas à elle seule un obstacle à la reconduction. La loi présume qu'il y a bail nouveau si la possession continue après l'expiration du contrat ; peu importe à cet égard que le preneur possède par lui-même ou par un tiers ; l'intention de renouveler le bail peut être pareillement présumée dans les deux cas.

1. Lorsque nous parlons de la possession du preneur, il ne s'agit bien entendu que d'une simple détention et non d'une possession proprement dite.

Il peut arriver notamment que les lieux soient occupés par un sous-locataire. Si ce dernier reste en possession, sans opposition du bailleur, la tacite reconduction s'opère. Peu importe d'ailleurs que le bail laisse ou non au preneur la faculté de sous-louer ; quand bien même le preneur aurait en sous-louant outrepassé ses droits, la tacite reconduction n'en serait pas moins possible. Certes le bailleur peut en pareil cas exiger qu'il soit mis fin à la sous-location ; mais cette situation ne fait nullement présumer son refus de consentir un nouveau bail.

Lorsqu'il existe un sous-locataire, la tacite reconduction est toujours un nouveau bail avec le locataire principal, jamais avec le sous-locataire (1). En effet, ce dernier n'est pas l'ayant-cause du locataire principal (2) : vis-à-vis du propriétaire, c'est le locataire principal, et non le sous-locataire qui est censé occuper les lieux. Il serait purement arbitraire de présumer l'existence d'un renouvellement de bail au profit de quelqu'un qui n'a été ni partie ni représenté au bail primitif. Le nouveau bail ne peut être censé conclu qu'entre les mêmes contractants.

Il résulte notamment de là que si le locataire principal a manifesté son refus de renouveler le bail, par exemple en donnant congé, le maintien du

1. En sens contraire : Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, II, n. 1420.

2. Jurisprudence constante : Civ. 16 mars 1920, *Rev. loyers*, 1920.322 ; Civ. 15 avril 1920, *Rev. loyers*, 1920.375 ; Civ. 26 avril 1920, *Rev. loyers*, 1920.488 ; Comm. sup. cass. 18 juillet 1925, D. H., 1925.630.

sous-locataire dans les lieux n'implique aucune reconduction (1). La preuve d'un contrat entre le propriétaire et l'ancien sous-locataire ne pourrait être faite que conformément au droit commun.

A plus forte raison la tacite reconduction est-elle possible lorsque les lieux sont occupés par un cessionnaire du bail. Toutefois une distinction doit, croyons-nous, être faite au sujet de la reconduction intervenant après une cession de bail.

La cession peut n'être pas opposable au bailleur, soit parce que le bail enlève au preneur la faculté de céder, soit parce que les formalités de l'article 1690 n'ont pas été remplies (2). Dans ce cas c'est avec le preneur originaire, et avec lui seul, que la tacite reconduction intervient. Il n'existe en effet aucun lien contractuel entre le bailleur et le cessionnaire. Le cédant a seul la qualité de locataire ; vis-à-vis du bailleur, c'est lui qui est censé occuper les lieux. C'est donc avec lui seul qu'on peut présumer le renouvellement du bail.

Supposons au contraire que la cession soit opposable au bailleur : elle a été signifiée au bailleur (sans être d'ailleurs interdite par le bail) ou acceptée par lui dans un acte authentique. Dans cette hypothèse la situation n'est pas aussi simple. Une cession de bail se compose en effet de deux actes juridiques d'une nature toute différente : au point de vue

1. En ce sens : Civ. 26 avril 1920 précité.

2. Sur ce dernier point, cf. Req. 4 mai 1925, D. H. 1925.345.

créance, c'est une véritable cession ; mais au point de vue obligation, ce n'est qu'une stipulation pour autrui. La cession de dette n'existe pas dans notre droit. Celui qui cède son bail cesse bien d'être créancier du bailleur, mais il reste son débiteur (1). Sans doute il est d'usage d'insérer dans les baux une clause aux termes de laquelle le preneur ne peut céder ses droits qu'en restant garant de l'exécution du bail. Mais il ne résulte pas de l'emploi du mot « garant » que le preneur n'est plus, après la cession, tenu envers le bailleur qu'à titre de caution ; il l'est à titre de débiteur principal, concurremment avec le cessionnaire. On stipule dans l'acte de cession que le cessionnaire exécutera les obligations résultant du bail ; mais cette adjonction d'un nouveau débiteur ne change nullement la nature des obligations du premier.

Cela posé, que se passe-t-il si, à l'expiration du bail, le cessionnaire continue sa jouissance sans opposition du bailleur ? La tacite reconduction est certainement possible. Mais entre quelles parties se produit-elles ? On peut hésiter à répondre, car si le cessionnaire est substitué au cédant en tant que créancier, il ne l'est pas en tant que débiteur. Ce qui est certain, c'est que la reconduction ne peut s'opérer avec le cédant seul, puisque le droit au bail ne lui appartient plus. Le cessionnaire est donc nécessairement partie à la reconduction. Mais en est-

1. En ce sens : Comm. sup. cass., 12 janvier 1921, *Rev. loyers*, 1922.84.

il de même du cédant ? En d'autres termes, le cédant est-il tenu, concurremment avec le cessionnaire, des obligations du nouveau bail ? Nous ne le croyons pas. La tacite reconduction en effet n'est imposée à personne : elle est fondée sur une interprétation de la volonté des parties. Or si la continuation de jouissance du cessionnaire peut à bon droit être considérée comme impliquant consentement de ce dernier à un nouveau bail, il serait absurde de faire la même induction à l'égard du cédant. Celui-ci ne consent évidemment pas à contracter des obligations sans contre-partie à son profit ; la reconduction lui est donc étrangère. En résumé, après une cession de bail rendue opposable au bailleur, la tacite reconduction ne peut avoir lieu qu'avec le cessionnaire.

La question que nous venons d'examiner semble présenter un intérêt pratique assez sérieux. Cependant nous n'avons relevé à ce sujet qu'une seule décision de jurisprudence, d'ailleurs intéressante : un arrêt de la chambre civile (1) décide que si à l'expiration du bail écrit, qui avait fait l'objet d'une cession, le cessionnaire est resté en possession des lieux loués, par tacite reconduction, le locataire originaire ne saurait être tenu pour responsable des loyers du nouveau bail. Cet arrêt ne distingue pas suivant que la cession a été ou non rendue opposable au bailleur.

1. Civ. 29 juin 1920, *Gaz. Pal.*, 3 août 1920.

CHAPITRE IV

NÉCESSITÉ DU CONSENTEMENT DES PARTIES

Pour que la tacite reconduction se produise, il ne suffit pas que le preneur reste en possession des biens loués. Il faut en outre que cette situation de fait puisse être considérée comme résultant du consentement réciproque des parties à un nouveau bail. Comme nous l'avons déjà dit, il convient d'apprécier dans chaque espèce si la prolongation de jouissance a duré assez longtemps pour que ce consentement soit présumé. Les circonstances qui peuvent à cet égard entrer en ligne de compte varient naturellement à l'infini ; aucune règle générale d'interprétation ne peut donc être formulée.

Mais il est des cas où, quelle que soit la durée de la continuation de jouissance, la reconduction ne peut s'opérer, parce que l'accord des parties fait évidemment défaut. La présomption de l'article 1738 n'est pas absolue : on peut la faire tomber en établissant que le maintien en possession ne résulte pas du consentement réciproque à un nouveau bail.

Tout d'abord il peut arriver que l'une des parties ait fait connaître, au moyen d'un congé, qu'elle s'oppose au renouvellement du bail. D'autre part,

l'intention de ne pas renouveler le bail, non manifestée directement, peut néanmoins se révéler d'une façon non douteuse par certains indices significatifs.

§ 1^{er}. — Du congé.

Aux termes de l'article 1739, « lorsqu'il y a un « congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué « sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction ». Cette disposition ne figurait pas dans le projet de la commission de rédaction du Code. Le Conseil d'Etat crut devoir l'ajouter, sur une observation du tribunal d'appel de Caen (1). Elle n'était pas indispensable : la tacite reconduction repose sur une présomption qui doit sans nul doute disparaître devant une volonté contraire expressément manifestée.

Au surplus le texte est assez gauchement rédigé. On peut être tenté de croire, en raisonnant *a contrario*, que le bailleur est en droit d'invoquer la reconduction malgré le congé signifié. Cette interprétation serait absurde : l'existence du congé peut de toute évidence être opposée au bailleur comme au preneur.

Le congé peut d'ailleurs être donné indifféremment par l'une ou l'autre des parties. Dans la pratique, il est généralement donné par le bailleur, car pour ce dernier il constitue le moyen normal d'éviter

1. Fenet, III, p. 455.

la reconduction : si le bailleur craint que le preneur ne quitte pas les lieux au jour fixé, et si d'autre part il n'a pas l'intention de l'expulser de suite, le congé écarte toute équivoque sur ses intentions. Quant au preneur, il dispose d'un procédé beaucoup plus simple pour empêcher la reconduction : c'est de quitter les lieux. Mais s'il n'est pas en mesure de le faire, le congé peut dans cette hypothèse être utilement donné par lui.

Il va de soi que le congé peut être opposé aussi bien par celui qui l'a reçu que par celui qui l'a donné. Si par exemple le bailleur a donné congé, il ne saurait soutenir que la reconduction à eu lieu contrairement à sa propre volonté.

* * *

Le congé dont nous nous occupons ici (congé de l'article 1739) est complètement distinct de celui que prévoit l'article 1736. On doit même regretter que deux actes aussi dissemblables soient dénommés de la même façon. Le congé de l'article 1736 met fin à un bail sans durée déterminée ; nous avons vu qu'il n'est pas un obstacle à la reconduction. Au contraire le congé de l'article 1739 est précisément donné pour éviter celle-ci ; c'est l'acte au moyen duquel l'une des parties fait connaître à l'autre qu'elle entend s'opposer au renouvellement du bail.

Le congé destiné à empêcher la tacite reconduction est quelquefois appelé *congé avertissement*. A la

différence de celui de l'article 1736, il ne doit pas nécessairement être donné dans un certain délai avant l'expiration du bail. Faire cesser une location à durée illimitée, ou s'opposer au renouvellement d'un bail sont deux choses bien différentes. Le congé-avertissement peut être donné valablement le jour même de l'expiration du bail ; et même encore après cette expiration, pourvu qu'il ne se soit pas écoulé un laps de temps suffisant pour faire présumer la reconduction. Comme nous l'avons vu au chapitre précédent, la détermination de ce laps de temps est une question d'espèces.

* * *

Le congé-avertissement n'est assujéti à aucune condition de *forme*. Il ne faut pas prendre à la lettre l'article 1739, qui parle d'un congé *signifié*, ce qui suppose un exploit d'huissier. Dans l'article 1736, il n'est question que de *donner* congé. Il serait invraisemblable que le congé destiné simplement à écarter la tacite reconduction fût soumis à des conditions de forme plus rigoureuses que celui qui fait cesser la location. Le mot « *signifié* » a certainement été employé par inadvertance.

En principe les actes juridiques ne sont soumis à aucune forme déterminée. Il n'y a aucune raison pour soustraire le congé à la règle générale. On peut donc le donner indifféremment soit par acte extraju-

diciaire (même nul en la forme) soit par acte sous seing privé soit même verbalement.

*
* *
*

Des règles de forme, il faut distinguer, au moins en théorie, les règles de *preuve*. La partie qui invoque le congé doit bien entendu en faire la preuve.

On admet en général qu'en cette matière les règles sont les mêmes pour les deux genres de congé (1). Or la question est discutée de savoir si la disposition de l'article 1715, interdisant d'une manière absolue de faire par témoins la preuve du bail, doit être étendue au congé qui le résilie (2).

A notre sens, cette controverse doit rester étrangère au congé qui nous intéresse ici. On peut certes trouver des arguments sérieux pour soutenir que le congé au moyen duquel une location prend fin doit être soumis aux mêmes règles de preuve que le bail lui-même. Mais il n'existe vraiment aucun motif pour étendre ces règles au congé de l'article 1739. Il est toujours arbitraire d'étendre par analogie le champ d'application d'une disposition exceptionnelle. Mais surtout les raisons pour lesquelles a été

1. V. notamment : Baudry-Lacantinerie et Wahl, II, n. 1417.

2. Dans le sens de l'affirmative: Duvergier, I, n. 489; Guillouard, II, n. 431. Caen, 30 avril 1860, S. 61. 2. 93; Besançon, 3 juillet 1901, *Gaz. Pal.* 1901. 2. 223. — En sens contraire: Laurent, XXV, n. 327; Baudry-Lacantinerie et Wahl, II, n. 1255. Paris, 2 juillet 1890, *Droit*, 27 juillet 1890.

écrit l'article 1715 n'existent pas en matière de tacite reconduction : c'est pour éviter des procès que le législateur n'a pas voulu que la preuve d'un bail pût être administrée par témoins ou par simples présomptions (3) ; or il n'a nullement manifesté les mêmes intentions à l'égard de la tacite reconduction, puisque l'existence de celle-ci est laissée en grande partie à l'appréciation du juge. L'institution même de la tacite reconduction constitue d'ailleurs une exception aux règles de preuve du louage ; elle a donc, au point de vue de la preuve, ses règles propres, sur lesquelles le droit commun du louage ne peut influencer en rien.

En résumé la disposition spéciale de l'article 1715 ne doit pas être étendue au congé-avertissement : ce dernier peut certainement être prouvé par témoins ou par présomptions, au-dessous de cent cinquante francs. Mais est-ce le droit commun qu'il faut lui appliquer ? En d'autres termes, la preuve testimoniale et les présomptions simples doivent-elles, conformément à l'article 1341, être écartées au-dessus de cent cinquante francs, à moins qu'il n'existe un commencement de preuve par écrit ou que le congé par écrit n'ait été perdu ? Il n'y a pas à faire ici état du caractère unilatéral du congé : l'article 1341 concerne non seulement les actes synallagmatiques mais aussi les actes unilatéraux. Aussi admettrions-nous volontiers, avec tous les

3. Cf. Discours de Jaubert au Corps législatif (Fenet, XIV, p. 351).

auteurs, l'application de ce texte au congé proprement dit, celui qui résilie le bail fait sans détermination de durée : rien ne permet de soustraire cet acte aux règles relatives à la preuve des actes juridiques en général. Mais il en est tout autrement, croyons-nous, du congé qui met obstacle à la reconduction. Les auteurs se sont, à notre sens, trop laissé influencer par la similitude de nom. Un bail à durée indéterminée ne peut prendre fin, en principe, que moyennant un congé ; il n'y a rien d'irrationnel à ce que la preuve testimoniale de celui-ci ne soit admise que sous certaines conditions. Mais le congé-avertissement au contraire n'est qu'un des nombreux faits qui peuvent empêcher la tacite reconduction. Comme nous le verrons plus loin, cette dernière est écartée chaque fois qu'une circonstance quelconque révèle que le consentement réciproque à un nouveau bail n'existe pas. Pour ne citer qu'un exemple, la reconduction n'a pas lieu s'il est établi que le bailleur a ignoré le maintien en jouissance du preneur. Or la plupart de ces circonstances ne sont pas susceptibles d'une preuve écrite ; on peut les établir par tous les moyens. Pourquoi serait-on plus rigoureux à l'égard du congé ? Si l'on avait voulu éviter en la matière les procès auxquels donne lieu l'admission de la preuve testimoniale et des présomptions, il aurait fallu décider que la reconduction serait de plein droit présumée à l'expiration du bail, sauf preuve contraire par écrit ; or ce n'est pas du tout le système adopté par le législateur. La vérité est que le congé

peut, comme tout autre fait excluant la tacite reconduction, être prouvé par un moyen quelconque, quelle que soit l'importance de la location. En d'autres termes, la preuve testimoniale et les présomptions doivent être admises au-dessus de cent cinquante francs, même lorsqu'il n'existe pas de commencement de preuve par écrit (1).

Quand un congé a été donné par écrit, il n'est pas nécessaire, pour que cet écrit puisse servir de preuve, qu'on l'ait rédigé en double. La formalité *des doubles*, prescrite par l'article 1325, concerne seulement les conventions synallagmatiques, et non les actes unilatéraux. Certes lorsqu'un congé a été donné par acte sous seing privé établi en simple exemplaire, la partie qui l'a reçu se trouve dans une situation privilégiée, puisqu'elle seule peut user de ce moyen de preuve pour repousser la tacite reconduction. Mais la règle de l'article 1325, qui pour un simple vice de forme enlève toute force probatoire à un écrit signé de la partie à laquelle on l'oppose, présente vraiment un caractère trop exceptionnel pour qu'il soit permis de l'étendre, en alléguant une identité de motifs, à un acte unilatéral comme le congé. Il appartient à la partie qui donne congé de se ménager une preuve écrite en demandant un accusé de réception.

Celui qui donne congé par lettre missive, même

1 Mais c'est à tort, croyons-nous, qu'un arrêt a admis la même règle à l'égard du congé de l'article 1736 (Cass. Florence, 28 déc. 1901, S. 1905.4.17).

recommandée, procure un moyen de preuve à l'autre partie, mais ne s'en réserve lui-même aucun. Il ne lui suffit pas d'établir qu'il a envoyé une lettre recommandée : il doit prouver que cette lettre contenait congé. Or il ne peut le faire si celui qui a reçu la lettre s'abstient de la produire en alléguant qu'elle était sans importance et qu'en conséquence il ne l'a pas conservée.

De même le congé donné au pied d'une quittance de loyer peut être invoqué par le preneur. Mais ce dernier peut nier l'avoir reçu (sauf pour lui le risque d'être obligé de payer une seconde fois le montant du terme dont la quittance contenait congé).

*
* *

En résumé le congé destiné à empêcher la tacite reconduction peut être prouvé par tous les moyens. Mais est-il au moins nécessaire que ce congé soit effectivement porté à la connaissance de la partie à laquelle on veut le donner ? Il peut arriver qu'on donne par erreur le congé à une personne qui n'a pas qualité pour représenter l'autre partie. De même une lettre contenant congé peut être refusée par le destinataire. Le congé peut-il alors néanmoins (sauf difficultés de preuve dans le second exemple) être invoqué par celui qui l'a donné ? Cela ne nous paraît pas douteux. Sans doute la partie qui n'a pas eu connaissance du congé peut croire que l'autre consent au renouvellement du bail. Mais il n'en est

pas moins vrai que ce consentement fait manifestement défaut ; et cela suffit pour qu'il n'y ait pas de tacite reconduction.

*
* *
*

Les règles que nous venons de dégager s'appliquent indistinctement à toute espèce de baux, sauf toutefois, depuis la loi du 24 octobre 1919, aux baux ruraux sans clause de durée.

Comme nous l'avons déjà vu, le congé constitue, à l'égard de ces baux, le seul moyen d'empêcher la tacite reconduction, à l'expiration du temps fixé par l'article 1774.

Ce congé prévu par l'article 1775 nouveau est assez différent de celui de l'article 1739. Contrairement à ce qui a lieu pour ce dernier, il doit intervenir dans un délai de rigueur : six mois au moins avant l'expiration du bail.

D'autre part il doit être donné par écrit. Toutefois ce n'est là qu'une règle de preuve et non de forme (1). Le congé peut être donné dans une forme quelconque. A défaut d'écrit, il pourrait être prouvé par l'aveu (2) ou par le serment. Mais la preuve testimoniale et les présomptions ne sauraient être admises, même au-dessous de cent cinquante francs. Le législateur a voulu, pour cette catégorie particulière de baux, que dans la pratique il n'existât

1. 2. En ce sens : premier rapport de M. Lamy à la Chambre des députés (*J. O.* du 21 mai 1914 ; annexes, p. 1179).

plus aucune équivoque sur l'existence de la reconduction : pour cela il fallait prohiber la preuve du congé par témoins ou par présomptions.

Ces modes de preuve doivent-ils néanmoins être admis lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit ou lorsque le congé par écrit a été perdu ? Il n'est pas possible d'invoquer, dans le sens de l'affirmative, les articles 1347 et 1348 : ces textes ne font qu'apporter des exceptions à l'article 1341, lequel exige la preuve littérale au-dessus de cent cinquante francs. Or ce dernier article n'est pas applicable en l'espèce : la loi nouvelle lui substitue une autre règle, fondée sur des considérations spéciales. L'article 1775 nouveau doit être interprété abstraction faite de tout autre texte. Or il exige formellement un congé par écrit. Rien ne permet de croire que les auteurs de la loi aient entendu laisser libre cours, dans certaines hypothèses, aux procès que l'admission de la preuve par témoins ou présomptions ne manquerait pas de provoquer. Toute exception qu'on voudrait apporter à la règle de l'article 1775 serait purement arbitraire.

Mais le congé par écrit ne doit pas nécessairement être établi en double. Ce que nous avons dit plus haut à ce sujet s'applique à tous les genres de congés. Ainsi la partie qui détient l'unique exemplaire d'un congé amiable peut repousser la tacite reconduction, tandis que l'autre ne possède aucun moyen de preuve. Celui qui veut éviter le renouvellement d'un bail rural fait sans clause de durée

doit donc pratiquement donner congé par exploit d'huissier, si on ne veut pas lui délivrer un accusé de réception.

A la différence du congé de l'article 1739, celui de l'article 1775 ne met évidemment obstacle à la tacite reconduction que s'il est vraiment reçu par l'autre partie. Il est exigé par la loi précisément à titre d'avis, afin que la partie touchée par lui n'ait pas à compter sur la reconduction. Dans ces conditions, il ne peut avoir d'effet que s'il est porté à la connaissance de la personne qui a qualité pour le recevoir.

*
* *
*

Le congé est-il un obstacle absolu à la tacite reconduction ? En d'autres termes, ne peut-on admettre que certaines circonstances, impliquant renonciation au congé donné, permettent à la reconduction de se produire nonobstant le dit congé ? Sur cette question, la doctrine et la jurisprudence sont divisées (1). A notre avis une distinction doit être faite.

Quand le congé est donné après l'expiration du bail (mais bien entendu en temps utile) ou au moment même de cette expiration, la reconduction est définitivement écartée. Celle-ci ne peut en effet intervenir qu'à l'instant où le bail primitif s'achève. Peu

1. Dans le sens de l'impossibilité absolue : Baudry-Lacantinerie et Wahl, II, n. 1414. Lyon, 23 juillet 1874, S. 75.2.70. — En sens contraire : Guillouard, I, n. 417. Comm. sup. cass. 30 mars 1922, *Rev. loyers*, 1922.257.

importe donc, dans cette hypothèse, que la partie dont émane le congé revienne ensuite sur sa volonté : il est établi qu'elle s'opposait au renouvellement tacite du bail au seul moment où ce renouvellement pouvait avoir lieu. Le consentement donné ultérieurement ne peut rétroagir. Certes il peut y avoir alors un nouveau bail, moyennant adhésion de l'autre partie ; mais la preuve de ce bail ne peut être faite que suivant le droit commun du louage.

Lorsqu'au contraire le congé est donné avant la fin du bail, la tacite reconduction peut être admise si les circonstances de la cause font présumer une renonciation au congé. Un tel changement de volonté n'a rien d'in vraisemblable. Le bailleur peut par exemple donner congé pour s'assurer une position plus forte lors de la discussion du nouveau bail, et néanmoins garder le locataire aux conditions anciennes faute d'avoir pu en obtenir de plus avantageuses. En un mot, celui qui donne congé n'aliène pas sa liberté : si à l'expiration du bail il a changé de volonté, la tacite reconduction est possible.

On a invoqué en sens contraire le texte même de l'article 1739 : « Lorsqu'il y a un congé signifié, le « preneur... ne peut invoquer la tacite reconduction ». Mais, comme nous l'avons vu, ce texte ne doit pas être pris absolument à la lettre : sinon le congé ne pourrait être opposé qu'au preneur, et encore à condition d'être donné par acte extrajudiciaire. En réalité, le législateur a voulu, en écrivant l'article 1739, préciser que la reconduction ne

pourrait avoir lieu sans le consentement du bailleur ; l'hypothèse du congé a été spécialement envisagée parce que c'est cet acte qui normalement révèle le défaut de consentement. L'application littérale de l'article 1739 doit être écartée si lors de l'expiration du bail le consentement du bailleur existe, en dépit du congé précédemment donné.

Il va de soi qu'en pratique la tacite reconduction après un congé ne doit être admise qu'avec une extrême circonspection. Le laps de temps qui s'écoule entre le congé et la fin du bail est généralement court ; il est assez peu probable qu'un changement de volonté se produise dans cet intervalle. On ne doit donc présumer ce changement que lorsqu'il résulte de circonstances dont la signification n'est pas douteuse. Les tribunaux possèdent bien entendu un pouvoir souverain d'appréciation à ce sujet. Ils peuvent par exemple prendre en considération le fait que le preneur est resté en possession, à la connaissance du bailleur, pendant un temps assez long.

Sur la question que nous venons d'examiner, aucune distinction n'est à faire entre le congé de l'article 1739 et celui de l'article 1775.

§ 2. — Des circonstances qui révèlent indirectement le défaut de consentement.

Le congé n'est pas nécessaire, sauf en matière de baux ruraux faits sans clause de durée, pour

que le consentement réciproque à un nouveau bail soit censé faire défaut.

Tout d'abord, l'une des parties peut avoir fait connaître *indirectement* mais néanmoins d'une façon non douteuse, qu'elle s'oppose à la tacite reconduction.

Le cas est fréquent, de la part du locataire, depuis l'apparition de la législation exceptionnelle des loyers. Le locataire qui, se réclamant de la dite législation, signifie au bailleur une demande de prorogation fait connaître qu'il entend rester dans les lieux en vertu d'une prolongation du bail primitif et non par tacite reconduction. Pour que celle-ci puisse se produire après une demande de prorogation, il faut qu'une décision, judiciaire refusant au locataire le bénéfice de la prorogation intervienne avant l'expiration du bail : alors la question redevient entière ; la demande de prorogation a perdu tout effet, et dans ces conditions rien ne s'oppose en principe à ce que le consentement réciproque à un nouveau bail puisse exister à l'expiration de l'ancien. Lorsqu'au contraire la prorogation est refusée par un jugement postérieur à l'expiration du bail, il ne peut y avoir de tacite reconduction, puisqu'au moment où le bail a pris fin le consentement réciproque n'existait pas ; le locataire qui est resté dans les lieux parce que le juge n'avait pas encore statué sur la demande de prorogation ne peut se prévaloir d'un renouvellement tacite du bail (1). On ne saurait

1. En ce sens : Civ. 4 juin 1920, *Gaz. Pal.* 3 septembre 1920.

prétendre que la continuation de jouissance du locataire, sans opposition du bailleur, après la décision de refus emporte tacite reconduction : dans ce cas cette dernière se produirait postérieurement à l'expiration du bail, ce qui constituerait une extension arbitraire de la disposition exceptionnelle de l'article 1738.

Il convient de remarquer que la loi autorise parfois le locataire à demander la prorogation après que le bail a pris fin. Dans ce cas la tacite reconduction peut avoir lieu. L'admission de la demande soit par le bailleur soit par le juge a évidemment pour effet de résoudre rétroactivement le nouveau bail tacite.

* * *

Les actes au moyen desquels les parties manifestent leur volonté de ne pas renouveler le bail peuvent parfaitement être étrangers à leurs relations réciproques. Notamment la tacite reconduction doit être écartée si le bailleur a consenti à un tiers la relocation de la chose, ou si le preneur en a lui-même loué une autre en vue du même usage.

Mais ces actes passés avec des tiers ne peuvent bien entendu être invoqués qu'à la condition d'avoir acquis date certaine avant l'expiration du laps de temps nécessaire pour que le maintien en jouissance emporte reconduction.

Est-il en outre nécessaire que ces actes aient été portés à la connaissance de la partie à laquelle on

les oppose ? Nous avons déjà rencontré cette question à propos du congé. Les raisons de décider dans le sens de la négative sont les mêmes dans les deux cas : le seul point qui importe est de savoir si le consentement existe.

L'affirmative a pourtant été soutenue : « En vain
« dit-on que la tacite reconduction suppose le con-
« sentement des parties et non pas seulement le
« consentement de l'une des parties et sa croyance
« dans le consentement de l'autre. La vérité est que
« le bailleur, en laissant le preneur en possession,
« ou le preneur, en restant en possession, manifeste
« l'un vis-à-vis de l'autre leur intention de con-
« tinuer le bail ; cette volonté ne peut être contre-
« dite par une volonté contraire, manifestée à des
« tiers et qui, vis-à-vis du bailleur ou du preneur,
« n'est autre chose qu'une restriction mentale
« dépourvue de toute portée » (1).

Il est à remarquer que les mêmes auteurs écartent la tacite reconduction dans le cas où le bailleur a ignoré le maintien du preneur en possession, et n'exigent pas pour cela que cette ignorance ait été connue du preneur. Pourquoi être plus rigoureux dans une hypothèse que dans l'autre ? La continuation de jouissance du preneur et le silence gardé par le bailleur ne sont considérés comme impliquant consentement que s'il n'y a pas de preuve contraire ; quand cette preuve existe, la présomption de l'article 1738 tombe. L'une des parties refusant d'une

1. Baudry-Lacantinerie et Wahl, II, n° 1411.

façon non douteuse son consentement, la croyance contraire de l'autre partie ne peut y suppléer.

Cette solution était déjà en principe celle de Pothier. Il admettait que la tacite reconduction ne pouvait véritablement exister quand le bailleur avait reloué la chose à un tiers, même sans en avertir l'ancien locataire. Toutefois il ajoutait que le bailleur devait cependant laisser jouir l'ancien locataire comme s'il y avait eu tacite reconduction ; parce qu'en ne l'avertissant pas il l'avait induit en erreur et incité à ne pas profiter des occasions qu'il aurait pu avoir de se pourvoir d'une autre maison (1). Ce tempérament, inspiré par des raisons d'équité, était peu juridique. De deux choses l'une : ou bien le bail est renouvelé, ou bien le bailleur n'a plus aucune obligation. Des deux règles de Pothier la première doit seule être retenue.

*
* * *

La volonté de ne pas renouveler le bail doit être considérée comme manifestée implicitement lorsque l'ancien preneur reste en possession autrement qu'à titre de locataire ou fermier. Dans cette hypothèse la cause de la continuation de jouissance n'est pas un renouvellement du bail.

Par exemple si le preneur est resté dans les lieux pour exécuter des réparations locatives qu'il n'avait pas été en mesure de faire avant l'expiration du bail,

son consentement à un nouveau bail ne peut être présumé. De même, aucune des parties ne peut être considérée comme ayant voulu renouveler le bail s'il a été convenu que le preneur garderait les clefs des locaux jusqu'à ce qu'un état de lieux ait été dressé contradictoirement. De même aussi, quand le bailleur a consenti à laisser le preneur dans les lieux pendant un certain temps, pour lui faciliter l'enlèvement de son mobilier, il n'y a pas de reconduction, alors même que l'enlèvement aurait eu lieu plusieurs jours après l'expiration du délai fixé (1). De même enfin, la tacite reconduction ne résulte pas du maintien des meubles du locataire dans les lieux loués, s'ils y ont été laissés par force majeure (2).

* *

Il faut aller plus loin encore. Le silence gardé par le bailleur n'emporte pas reconduction si celui-ci a ignoré la continuation de jouissance du preneur. Lorsque les actes de possession ont été accomplis à l'insu du bailleur, on ne peut en effet admettre qu'il ait *laissé* le preneur en possession — bien qu'il n'ait pas effectivement manifesté sa volonté de ne pas continuer le bail.

Cette solution, qui était déjà admise par les anciens auteurs (3), résulte nettement des Travaux prépara-

1. En ce sens : Trib. Seine, 21 novembre 1899, *Droit*, 14 décembre 1899.

2. En ce sens : Namur, 19 mars 1917, *Pasicr.* 1917. 3. 192.

3. V. notamment Despeisses, 1^{re} partie, tit. II, sect. II, n° 11.

toires du Code. « Il est certain, a dit notamment
« Treilhard au Conseil d'Etat, que si *au vu et au su*
« *du propriétaire, et non d'une manière furtive*, le
« preneur a continué d'exploiter, il s'est formé entre
« eux une convention nouvelle... » (1).

C'est surtout lorsque le bail porte sur des terres que le propriétaire peut ignorer le maintien du preneur en possession. La jouissance se manifeste alors par des actes intermittents, des travaux de culture, qui peuvent souvent être accomplis par l'ancien fermier sans que le bailleur en soit averti par rien.

*
* *

Le bailleur peut de même ignorer que le preneur est arrivé à fin de bail. Peu importe alors qu'il ait connaissance ou non de la continuation de jouissance. Son consentement à un nouveau bail ne peut être présumé.

A vrai dire le bailleur n'est presque jamais en mesure d'invoquer des présomptions assez fortes pour que son ignorance de la date d'expiration du bail puisse être considérée comme établie. Néanmoins le cas s'est présenté. Il s'agissait d'un propriétaire qui avait récemment acquis l'immeuble par voie d'adjudication. Le bail n'avait pas été mentionné au cahier des charges de l'adjudication. Dans ces conditions l'acquéreur pouvait légitimement ignorer l'existence du bail et croire qu'il s'agissait

1. Fenet, XIV, p. 240.

d'une location verbale. Le maintien du locataire dans les lieux après l'expiration du bail n'impliquait donc nullement consentement du propriétaire à un renouvellement du contrat. Aussi le tribunal de la Seine a-t-il jugé avec raison que ledit propriétaire, découvrant l'existence du bail après son expiration, était fondé à exiger le départ immédiat du locataire, sans que ce dernier pût invoquer la tacite reconduction (1).

§ 3. — Effets du défaut de consentement.

Lorsqu'il est établi, soit au moyen d'un congé soit à l'aide de toute autre circonstance, que l'une au moins des parties n'a pas consenti au renouvellement du bail, la continuation de jouissance du preneur n'emporte pas tacite reconduction. On se trouve alors en présence d'une simple occupation de fait, que chacune des parties peut faire cesser quand elle le veut. Le propriétaire peut expulser l'occupant sans être tenu d'observer aucun délai. Inversement l'ancien preneur a le droit de quitter les lieux quand bon lui semble, et le propriétaire ne peut s'opposer à son départ.

Cette occupation donne évidemment lieu à une indemnité au profit du propriétaire. Ce n'est là qu'une application de l'article 1382 du Code civil. Celui qui occupe sans droit empêche par sa faute le

1. Trib. Seine, 9 novembre 1895, *Droit*, 16 janvier 1896.

propriétaire de jouir de son bien ; il doit donc à ce dernier des dommages-intérêts proportionnés au préjudice causé.

Dans ces conditions, il appartient au juge de fixer souverainement le montant de l'indemnité d'occupation, d'après l'étendue du préjudice subi par le bailleur. L'ancien loyer doit certes être pris en considération ; mais l'indemnité peut lui être supérieure ou inférieure, suivant les circonstances. Si par exemple le loyer a été fixé à un chiffre relativement élevé en considération de la longue durée du bail, l'indemnité d'occupation peut pour cette raison être inférieure audit chiffre. Inversement si la valeur locative de la chose a augmenté depuis l'époque à laquelle le bail a été conclu (et c'est le cas à l'heure actuelle presque chaque fois qu'il s'agit d'un bail remontant au moins à quelques années), il est normal que l'occupant soit tenu de payer une indemnité plus forte que l'ancien loyer.

Ce point de vue, tout rationnel qu'il paraisse, n'a pourtant pas été adopté sans hésitation par la jurisprudence. On trouve dans un arrêt de la Chambre des requêtes du 3 août 1876 le motif suivant : « Attendu que le locataire qui se maintient indûment « en possession après la date fixée pour l'expiration « du bail est tenu de payer jusqu'à sa sortie effective « les loyers échus, qui constituent l'équivalent le « plus exact de cette jouissance prolongée... » (1). Cette doctrine était erronée : sans doute il était

1. Req. 3 août 1876, D. 77. 1.216, S. 77. 1. 311.

possible qu'en l'espèce le préjudice subi par le propriétaire correspondit exactement au chiffre de l'ancien loyer : mais c'était là une question de fait sur laquelle la Cour de cassation n'avait pas à se prononcer. Aussi doit-on approuver la Chambre des requêtes d'avoir admis, par un nouvel arrêt du 7 novembre 1894, une interprétation toute différente : cet arrêt décide formellement que les juges du fond ne sont pas tenus d'adopter l'ancien loyer comme base du règlement des dommages-intérêts dus au propriétaire, et qu'ils peuvent rechercher dans les circonstances de la cause les éléments du préjudice réellement causé par l'occupation (1).

Conformément aux règles générales de fixation des dommages-intérêts, on doit tenir compte, le cas échéant, des fautes commises par le propriétaire lui-même, et modérer en conséquence le montant de l'indemnité. C'est ainsi que l'arrêt de cassation précité du 7 novembre 1894 reconnaît que les juges du fond ont à bon droit réduit le chiffre de l'indemnité en faisant état d'obstacles apportés par le bailleur à l'exécution des réparations locatives auxquelles il avait droit à l'expiration du bail.

Le préjudice réel subi par le bailleur doit servir de base pour la fixation non seulement du taux de l'indemnité d'occupation mais encore du temps pendant lequel elle est due. Ce préjudice en effet ne cesse pas nécessairement au moment même où

1. Req. 7 novembre 1894, D. 95. I. 15, S. 96. I. 124. Dans le même sens : Req. 11 février 1907, S. 1911. I. 159.

L'occupant quitte les lieux : il dure jusqu'à ce que le propriétaire puisse à nouveau jouir de son bien. Par exemple à Paris il est d'usage que les locations de maisons ou d'appartements commencent le premier jour du trimestre ; si le départ de l'occupant a lieu en cours de trimestre, le propriétaire ne peut généralement (1) relouer qu'à partir du terme suivant ; l'indemnité d'occupation est alors due pour le trimestre entier (2).

L'indemnité d'occupation n'est pas, croyons-nous, garantie par un privilège. On admet bien, il est vrai, que le privilège du bailleur garantit d'une façon générale toutes les créances que le bailleur peut avoir contre le preneur à raison de l'exécution du bail, et non pas seulement la créance des loyers ou fermages. Mais l'indemnité d'occupation ne naît pas du bail : elle résulte d'un fait postérieur à l'expiration de ce dernier. Le privilège du bailleur est d'ailleurs fondé sur une constitution tacite de gage ; or il n'existe par hypothèse aucune convention entre le propriétaire et le simple occupant. La créance d'indemnité ne peut donc être que chirographaire.

* * *

Inversement l'ancien preneur a-t-il droit au remboursement des dépenses qu'il peut avoir faites sur

1. Tout au moins en temps normal. La crise actuelle du logement a momentanément changé cela.

2. En ce sens : Paris 11 décembre 1895, D. 96. 2. 193.

la chose après l'expiration du bail ? Une distinction s'impose.

Si les dépenses ont abouti à la création d'ouvrages susceptibles d'être enlevés (constructions, plantations), la question est réglée par l'art. 555, qui s'applique à tout possesseur de mauvaise foi. Le propriétaire peut exiger la destruction desdits ouvrages, sauf à opter s'il le préfère pour leur conservation moyennant remboursement de leur valeur.

Dans le cas contraire, on se trouve en dehors du champ d'application de l'art. 555. Mais ici encore nous croyons qu'il convient d'appliquer les principes qui régissent la situation du possesseur de mauvaise foi. Or on admet, en l'absence de texte, que ce dernier a droit équitablement au remboursement des impenses nécessaires sans aucune limitation, et à celui des impenses utiles jusqu'à concurrence de la plus-value apportée à la chose. Il n'y a pas de raison pour écarter cette règle lorsque l'occupation irrégulière a été précédée d'une location. Sans doute les dépenses dont il s'agit n'auraient donné lieu à aucun remboursement si elles avaient été faites pendant la durée du bail ; mais le bailleur en aurait profité en vertu d'une juste cause, à savoir la convention qui liait les parties. Tandis qu'après l'expiration du bail il n'existe plus entre celles-ci de lien contractuel. Il y aurait donc enrichissement injuste si le propriétaire n'était tenu d'aucun dédommagement envers l'occupant.

Parmi les dépenses de cette seconde catégorie,

certaines sont en pratique extrêmement fréquentes. Ce sont celles qui ont pour objet des travaux de culture, par exemple des labours ou ensemencements. Pour n'être pas nécessaires, ces dépenses n'en sont pas moins utiles : le propriétaire ou le fermier entrant en profitent lorsqu'ils perçoivent la récolte. Le fermier sortant qui les a engagées après l'expiration du bail est donc en droit de se les faire rembourser, mais seulement jusqu'à concurrence de l'enrichissement du propriétaire.

§ 4. — Capacité et pouvoirs en matière de tacite reconduction.

La tacite reconduction, étant fondée sur le consentement présumé des parties, ne peut avoir lieu que si ces dernières sont respectivement capables l'une de donner l'autre de prendre à bail.

Si par exemple l'une des parties est tombée en démence sans avoir été interdite ni internée, la tacite reconduction est impossible. Il en est de même à l'égard d'un mineur non pourvu de tuteur.

Il suffit d'autre part que la capacité existe au moment même de l'expiration du bail, puisque c'est à cet instant que le nouveau bail est censé conclu. Notamment l'aliénation mentale survenue après la fin du bail ne saurait mettre obstacle à la reconduction tacite.

Quand la partie incapable peut, sans aucune formalité, donner ou prendre à bail avec l'assistance

d'une autre personne, ou par son intermédiaire, le consentement de celle-ci peut-être donné tacitement comme celui de la partie elle-même.

S'il s'agit par exemple d'un mineur ou d'un aliéné pourvu d'un tuteur, le silence gardé par ce dernier lors de la continuation de jouissance emporte tacite reconduction. A moins toutefois que le tuteur ne soit lui-même locataire ou fermier d'un bien de l'incapable ; il ne peut en effet, aux termes de l'article 450 du Code civil, prendre à bail ledit bien sans l'autorisation du conseil de famille ; cette formalité exclut toute possibilité de renouvellement tacite.

En ce qui concerne les biens de la femme mariée, c'est généralement le mari qui a le pouvoir de les donner à bail ; le silence gardé par lui à l'expiration du bail fait alors présumer la reconduction. De même si la femme mariée a pris à bail, le consentement du mari est en général nécessaire pour que le renouvellement puisse avoir lieu ; mais ce consentement peut être présumé pourvu que les conditions de la tacite reconduction soient par ailleurs remplies.

Dans l'hypothèse où le représentant légal de l'une des parties n'aurait pas pouvoir pour conclure un nouveau bail aux conditions de l'ancien, la reconduction serait impossible. Si par exemple le prix de location de certains biens domaniaux était fixé par un tarif légal, toute aggravation de tarif édictée au cours d'un bail mettrait obstacle au renouvellement tacite de celui-ci.

Dans le cas spécial visé par l'article 1775 nouveau (bail rural sans clause de durée), la capacité et les pouvoirs des contractants doivent être appréciés non pas à l'instant même où le bail prend fin, mais six mois auparavant. La reconduction se produit en effet à la seule condition que congé n'ait pas été donné six mois au moins avant la fin du bail ; c'est donc à l'expiration de ce délai que le nouveau bail est censé conclu.

Si à ce moment l'une des parties est frappée d'incapacité et n'a pas de représentant légal, le renouvellement du bail n'a pas lieu. Certes, dans cette hypothèse, l'autre partie, qui n'a pas reçu congé, risque de se trouver surprise par l'expiration du bail, laquelle pourra alors lui être opposée sans avertissement préalable. C'est précisément ce que le législateur de 1919 a voulu rendre impossible. La loi nouvelle reste-t-elle donc inopérante dans ce cas ? Il faut bien l'admettre : l'article 1775 dit très nettement qu'il s'opère « un nouveau bail ». Il ne s'agit pas d'une simple continuation du bail primitif par l'effet de la loi, mais bien d'un contrat nouveau. Or ce contrat ne peut évidemment intervenir avec un incapable. Il y a là une impossibilité juridique contre laquelle aucune considération d'équité ne saurait prévaloir.

§5.—**Effet des clauses de renonciation
à la tacite reconduction.**

Le congé donné avant l'expiration du bail n'est pas, avons-nous dit, un obstacle à la tacite reconduction. A plus forte raison doit-il en être ainsi de la clause portant renonciation à se prévaloir de la tacite reconduction. Une clause de ce genre n'est autre qu'un congé anticipé (congé de l'art. 1739), donné, suivant la rédaction adoptée, soit par le bailleur seul soit réciproquement par les deux parties. Le contractant, qui a fait connaître par avance dans le bail lui-même, son refus de consentir au renouvellement, n'a pu s'interdire de changer de volonté ; s'il résulte des circonstances de la cause que ce refus n'existe plus, la reconduction peut avoir lieu (1). Un tel changement de volonté peut être admis d'autant plus facilement que le bail est plus ancien.

Le seul effet des clauses de ce genre est de rendre plus difficile l'admission de la tacite reconduction. Le changement de volonté de la partie à qui on veut opposer la reconduction doit être établi au moyen de présomptions sérieuses. Ainsi dans telle espèce où le silence du bailleur gardé pendant quelques jours seulement aurait été considéré comme suffisant pour emporter tacite reconduction, les juges pourront faire état de la clause de renonciation par

1. Pothier le disait déjà (n. 355).

le preneur pour exiger l'écoulement d'un plus long laps de temps.

Dans cette mesure, la clause interdisant la tacite reconduction peut, contrairement à l'opinion de Pothier (1), être invoquée par le preneur aussi bien que par le bailleur. Tout dépend des termes mêmes de la clause. Si l'on a stipulé que la tacite reconduction ne pourrait avoir lieu, sans préciser que la renonciation émanait du preneur seul, ce dernier peut parfaitement se prévaloir le cas échéant de cette clause, puisque son maintien dans les lieux après l'expiration du bail n'implique que sauf preuve contraire consentement de sa part au renouvellement du contrat.

Ces remarques n'ont d'ailleurs pas un grand intérêt pratique : les clauses dont il s'agit sont fort peu usitées.

* * *

Les auteurs de la loi du 24 octobre 1919 n'ont pas indiqué s'il serait permis de déroger par des conventions particulières au nouvel article 1775. Au surplus la question ne présente qu'un faible intérêt : une convention de ce genre implique en effet, pour pouvoir être prouvée, l'existence d'un bail écrit (au sens propre du mot). Or il est rare qu'un bail rural constaté par écrit soit fait pour une durée indéterminée ; l'article 1775 ne lui est donc généralement pas applicable. Néanmoins le cas se

présente quelquefois. Peut-on alors stipuler valablement que l'une des parties ou toutes les deux renoncent à se prévaloir de l'article 1775 ? Le texte décide que le bail se renouvelle de plein droit à défaut d'un congé donné six mois avant l'expiration du bail ; comme nous l'avons vu, cette disposition ne peut être considérée comme l'expression de la volonté véritable des parties, et dans ces conditions on pourrait lui attribuer un caractère impératif. Mais il convient de rappeler que le seul but du nouvel article 1775 est d'empêcher que l'un ou l'autre des contractants ne soit surpris par un fin de bail à laquelle il ne s'attendait pas. Or la clause contraire insérée au bail constitue à cet égard un avertissement suffisant : c'est en somme un véritable congé donné par avance. Il paraît donc certain que l'application de l'article 1775 peut être valablement écartée par une clause du bail.

CHAPITRE V

DES PERSONNES ENTRE QUI LA TACITE RECONDUCTION PEUT AVOIR LIEU

§ 1^{er}. — Règles générales.

La tacite reconduction est un renouvellement du bail primitif. Elle ne peut donc intervenir qu'entre les mêmes parties ou leurs ayants-cause (1).

C'est ainsi qu'elle est, comme nous l'avons vu, impossible entre le propriétaire et le sous-locataire (ce dernier n'étant pas l'ayant-cause du locataire principal), mais qu'elle peut par contre avoir lieu avec le cessionnaire du bail, pourvu que la cession soit opposable au bailleur.

Lorsque la chose louée a été aliénée au cours du bail, la tacite reconduction peut-elle intervenir entre le locataire et le nouveau propriétaire ? En principe l'acquéreur n'est pas tenu d'exécuter les obligations de l'ancien propriétaire. Mais cette règle comporte une exception en ce qui concerne les baux : aux termes de l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou locataire ; à moins

1. En ce sens : Civ. 14 février 1921, *Rev. loyers*, 1921.1.232.

toutefois que le bail n'ait pas acquis date certaine ou contienne une clause en sens contraire. Dans ces conditions il faut bien admettre que l'acquéreur est d'une façon générale subrogé aux droits et obligations du bailleur à partir du moment où il devient propriétaire de la chose louée. Par conséquent, s'il laisse le preneur en possession après l'expiration du bail, la tacite reconduction s'opère. Il en est ainsi même dans les deux cas exceptionnels où l'acquéreur aurait pu expulser le preneur, car alors il a renoncé à cette faculté c'est-à-dire consenti à exécuter le bail aux lieu et place du bailleur, dont il est donc bien l'ayant-cause.

Quand l'un des contractants est décédé, la tacite reconduction est évidemment possible entre son héritier et l'autre partie. Peu importe qu'il s'agisse d'un héritier pur et simple ou d'un héritier bénéficiaire : l'un et l'autre sont les ayants-cause du *de cuius*. Mais il peut arriver que pour des raisons particulières à la matière des successions les conditions de la tacite reconduction ne soient pas remplies en la personne de l'héritier. Il faut distinguer à cet effet entre l'héritier du bailleur et celui du preneur.

Si l'héritier du bailleur a gardé le silence à l'expiration du bail, la reconduction peut en principe lui être opposée. Cependant il en est autrement lorsque ledit héritier établit par des présomptions suffisantes qu'il ignorait encore sa vocation successorale lorsque le bail a pris fin, et qu'en conséquence il n'a pu consentir au renouvellement de celui-ci. A moins

toutefois qu'il n'ait existé, vis-à-vis du preneur, un héritier apparent : on admet en effet que les actes accomplis par l'héritier apparent, et surtout les actes d'administration comme les baux, sont opposables au véritable héritier ; or celui qui peut renouveler expressément un bail peut aussi bien le renouveler tacitement ; donc si l'héritier apparent a laissé le preneur en possession des biens loués, après l'expiration du bail, la tacite reconduction peut être opposée au véritable héritier ; peu importe alors que ce dernier ait eu connaissance ou non de ses droits successoraux. La même règle doit être admise au cas où un administrateur provisoire ou un curateur a été nommé.

Lorsque c'est le preneur qui est décédé, son héritier peut se prévaloir de la tacite reconduction à la seule condition que le bailleur ait laissé la jouissance se continuer après l'expiration du bail. Il n'est pas nécessaire pour cela que l'héritier se trouve lui-même en possession effective des biens loués. Comme nous l'avons vu en effet, la reconduction est possible, quand le preneur détient la chose par l'intermédiaire d'un tiers. Si par exemple la succession est appréhendée par un héritier de second rang, l'héritier premier appelé peut le cas échéant invoquer la tacite reconduction. Le bailleur ne pourrait faire tomber la présomption de reconduction pour une raison propre à l'héritier qu'en établissant l'ignorance de celui-ci (au moment de l'expiration du bail) de sa vocation successorale. Cette circons-

tance mettrait en évidence le défaut du consentement du preneur au renouvellement du bail, malgré le fait matériel de la continuation de jouissance.

On a prétendu que la tacite reconduction pouvait avoir lieu même avec des héritiers renonçants. « Les « héritiers ayant renoncé à la succession ou bien étant « incapables de faire aucun acte susceptible d'em- « porter acceptation pure et simple de l'hérédité, ont « continué néanmoins à occuper les lieux loués, tout « comme le faisait antérieurement le *de cujus* ; et « cette situation peut s'être prolongée pendant « plusieurs mois, peut-être même plusieurs années. « Dans cette hypothèse, il conviendrait d'admettre, « nous semble-t-il, qu'un nouveau bail s'est formé « tacitement entre le propriétaire et les successibles « du défunt aux mêmes conditions que le bail qui « avait été consenti avec ce dernier » (1). Cette doctrine, visiblement fondée sur des raisons d'équité, paraît incompatible avec les textes. Il ne peut y avoir de bail tacite que par renouvellement entre les mêmes parties. Or cette identité de parties n'existe pas dans l'hypothèse envisagée : l'héritier renonçant n'est pas l'ayant-cause du preneur ; il est complètement étranger à la succession dont dépend le droit au bail. L'existence d'un nouveau bail à son profit ne pouvait être démontrée que conformément au droit commun du louage. Ce qui est vrai, c'est que le maintien en possession de l'héritier renonçant emporte en principe tacite reconduction au profit

1. Valéry, note sous Trib. Albi, 17 juin 1903, D. 1904.2.362.

de l'héritier subséquent ; sauf pour le bailleur la faculté d'établir, s'il le peut, que ce dernier n'a pu renouveler le contrat, parce qu'il ignorait ses droits à la succession.

§ 2. — Pluralité de bailleurs ou de preneurs.

Lorsqu'un bail a été consenti par des propriétaires indivis (ou, ce qui revient au même, lorsque le bailleur est décédé laissant plusieurs héritiers, qui n'ont pas encore procédé au partage), il peut arriver qu'un seul ou quelques-uns seulement d'entre eux manifestent leur refus de consentir un nouveau bail à l'expiration du premier. Dans ce cas la tacite reconduction se produit-elle avec ceux des copropriétaires indivis qui ont gardé le silence ?

Pour répondre à cette question, il faut savoir si le bail d'une chose indivise, consenti par quelques-uns seulement des copropriétaires, est valable. La tacite reconduction étant un nouveau bail présumé, il n'existe aucune raison pour lui appliquer des règles spéciales sur ce point.

Or la validité *inter partes* d'un bail de ce genre ne fait pas de doute. Ni le bailleur ni le preneur ne peuvent invoquer la nullité du contrat. En effet pourquoi l'invoqueraient-ils ? Parce que le bail porte en partie sur la chose d'autrui. Ce moyen serait inopérant. La règle exceptionnelle édictée par l'article 1599 à propos de la vente ne saurait être étendue au louage : le bail de la chose d'autrui n'est

pas nul, car le bailleur s'oblige uniquement à procurer au preneur la jouissance de quelque chose ; c'est une simple obligation de faire qui peut très bien être exécutée même si le bailleur n'est pas propriétaire des biens loués. A plus forte raison le contrat est-il valable *inter partes* quand le bailleur est propriétaire d'une quote-part desdits biens.

Mais le bail d'une chose indivise n'est pas opposable aux copropriétaires qui ne l'ont pas consenti. Il n'existe pas, en effet, de représentation mutuelle entre les copropriétaires indivis ; si chacun d'eux est maître de sa quote part abstraite, il ne peut par contre disposer de la jouissance de la chose sans l'assentiment de tous les autres. Les copropriétaires qui n'ont pas consenti le bail peuvent donc le faire annuler.

Appliquons ces règles à la tacite reconduction. Si quelques-uns des copropriétaires indivis laissent le premier en possession, il s'opère un nouveau bail, valable *inter partes*, mais inopposable aux copropriétaires dont le consentement n'a pas été donné.

*
* * *

Supposons maintenant qu'il existe plusieurs preneurs. S'ils restent tous en possession, le bail se renouvelle évidemment avec tous. Le cas se présente fréquemment lorsque le preneur est décédé laissant plusieurs héritiers ; ceux-ci, s'ils sont restés ensemble en possession après l'expira-

tion du bail primitif, sont conjointement titulaires du nouveau bail. On a prétendu que dans cette hypothèse les obligations du nouveau bail devaient se diviser entre les héritiers par tête, et non dans la proportion des droits de chacun dans la succession du défunt (1). Cette interprétation était erronée : au décès du preneur, les obligations du bail primitif se divisent entre les cohéritiers au prorata de leur vocation successorale; or le nouveau bail est censé conclu aux mêmes conditions que l'ancien, ce qui interdit toute modification de la part assignée à chacun des copreneurs. Les cohéritiers sont donc, après comme avant la tacite reconduction, respectivement obligés envers le bailleur dans la proportion de leurs droits héréditaires et non pour leur part virile (2).

Il peut arriver d'autre part qu'un seul des copreneurs ou quelques-uns seulement d'entre eux restent en possession. Dans ce cas la tacite reconduction ne se produit certainement pas à l'égard des autres : leur consentement au nouveau bail ne peut être présumé. Il en est ainsi même lorsque les copreneurs sont solidaires : comme on l'a dit très justement, les preneurs restés en possession ne représentent pas les autres ; « la représentation réciproque des « copreneurs a disparu, avec la solidarité elle-même, « par l'expiration du bail ; en outre, cette représen-

1. En ce sens : Bourges, 11 décembre 1830, D. 31.2.123 ; S. 31.2.205.

2. En ce sens : Baudry-Lacantinerie et Wahl, II, n. 1421.

« tation qui permet à chacune des parties solidaires
« d'exercer les droits des autres et d'ajouter à ces
« droits, ne leur permet pas d'ajouter à leurs obli-
« gations » (1).

La tacite reconduction a-t-elle au moins lieu au profit de ceux des copreneurs qui sont restés en possession ? Il semble que personne encore ne l'ait contesté. Et pourtant une objection assez sérieuse peut être faite : lorsque quelques-uns seulement des copreneurs consentent au renouvellement du bail, ce renouvellement ne peut pas avoir lieu aux mêmes conditions. Le bail primitif contenait en effet engagement de plusieurs personnes envers le bailleur, ce qui constituait pour ce dernier un avantage appréciable, surtout si la solidarité était stipulée. Si tous les anciens preneurs ne restent pas engagés, après l'expiration du bail originaire, le nouveau bail est consenti à des conditions plus onéreuses pour le bailleur, ce qui est contraire aux principes de la tacite reconduction. L'article 1740 décide bien, il est vrai, que la caution donnée pour l'exécution du bail ne garantit pas les obligations résultant de la tacite reconduction. Les deux situations sont analogues : si le bail peut être tacitement renouvelé sans cautionnement, il peut l'être aussi sans la garantie qui découle de la pluralité de débiteurs. Mais cet argument est en réalité inopérant : comme nous le verrons plus loin, le preneur qui n'a plus de caution à

1. Baudry-Lacantinerie et Wahl, II, n. 1420.

l'expiration du bail primitif doit en bonne logique être tenu d'en fournir une autre (ou une sûreté équivalente) pour la durée de la tacite reconduction, afin que les conditions de l'ancien bail se trouvent rétablies. La tacite reconduction ne peut donc, à notre avis, intervenir qu'avec l'ensemble des copreneurs ; si le consentement d'un seul d'entre eux fait défaut, elle est impossible. Les auteurs et la jurisprudence se prononcent néanmoins en sens contraire (1).

Il est bien entendu d'autre part que, conformément à ce que nous avons dit au chapitre précédent, la continuation de jouissance des copreneurs n'emporte tacite reconduction que s'ils sont restés dans les lieux à titre de locataires ou fermiers. Or il arrive parfois que quelques-uns seulement remplissent cette condition, les autres restant en possession à un autre titre.

Le cas peut se produire notamment lorsque le bail a été consenti au profit de deux époux. Il est possible que, nonobstant le maintien en possession du mari et de la femme, les circonstances établissent que le mari seul a consenti au renouvellement du bail. On décide même en général que le consentement de la femme ne peut être présumé que si elle a accompli des actes personnels d'administration de la chose louée ; dans la négative, elle devrait être considérée comme étant restée dans les lieux par suite de l'obligation que lui impose l'article 214

1. V. notamment : Baudry-Lacantinerie et Wahl, *loc. cit.*, Caen, 21 mars 1859, D. 59.2.163, S. 59.2.446.

d'habiter avec son mari (2). Cette doctrine nous paraît erronée. Si la femme restée en possession en commun avec son mari devait, jusqu'à preuve contraire, être réputée n'avoir agi qu'en exécution de ses devoirs de femme mariée, la tacite reconduction ne se produirait presque jamais à son égard ; car c'est seulement dans des cas exceptionnels que ses actes de possession résultent manifestement d'une volonté indépendante. Il est peu vraisemblable que le législateur ait voulu cela. Mais surtout les principes mêmes de la tacite reconduction semblent bien exiger une interprétation toute différente : sous l'empire du bail primitif, l'épouse était déjà soumise à l'autorité maritale ; l'expiration du bail ne change rien au caractère de sa possession ; elle reste donc bien en possession au sens de l'article 1738. Pour que la présomption de reconduction fût écartée, il faudrait que la femme eût manifesté, directement ou non, son refus de concourir au renouvellement du bail ; on ne peut faire état pour suppléer à cette manifestation de volonté, d'une circonstance qui existait déjà nécessairement quand le bail primitif recevait son exécution. En résumé il n'existe pas de raison particulière pour que la tacite reconduction ne se produise pas avec l'épouse laissée en possession des lieux en commun avec son mari ; si celle-ci

2. En ce sens : Guillaouard, I, n. 413 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, *loc. cit.* Caen, 21 mars 1859 précité. — En sens contraire : Chambéry, 10 juin 1896, sous Civ., 26 octobre 1898, D. 99. I. 129, S. 99. I. 444.

ne consent pas au renouvellement du bail, sa volonté en ce sens doit être établie comme celle de tout autre preneur.

Lorsque c'est le bailleur qui ne veut pas renouveler le bail consenti au profit de plusieurs personnes, solidaires ou non, il n'est pas tenu de le faire savoir à chacune d'elles. Comme nous l'avons vu en effet, tout acte au moyen duquel l'une des parties manifeste son refus d'une façon non équivoque met obstacle à la reconduction ; il n'est nullement nécessaire que cet acte soit porté à la connaissance de l'autre contractant. En conséquence, si le bailleur donne par exemple congé à l'un des copreneurs, ce congé produit son effet à l'égard de tous. Même si l'on admet, conformément à l'opinion générale, que la tacite reconduction est possible avec quelques-uns seulement des anciens copreneurs, elle est dans cette hypothèse complètement écartée.

*
* * *

Il nous reste à envisager la pluralité de bailleurs ou de preneurs dans le cas particulier où un bail rural a été fait sans clause de durée. Aux termes de l'article 1775 nouveau, la tacite reconduction ne peut, à l'expiration du temps fixé par l'article 1774, être évitée qu'au moyen d'un congé donné par écrit six mois à l'avance.

Si la chose louée appartient à plusieurs copropriétaires, le congé donné par l'un d'entre eux doit,

croyons-nous, profiter à tous les autres, quant à l'application de l'article 1775. Le but de cette disposition est en effet de rendre toute surprise impossible lorsque le bail arrive à expiration. Or le fermier qui a reçu congé de la part d'un seul des copropriétaires est suffisamment averti ; il lui appartient de prendre les dispositions que comporte la fin prochaine de son contrat. On retombe alors dans le droit commun de la reconduction tacite. Si à l'expiration du bail le fermier est laissé en possession, le bail se renouvelle tacitement avec ceux des copropriétaires qui ont gardé le silence ; mais bien entendu le nouveau bail est inopposable à l'auteur du congé (à moins qu'une renonciation au congé donné ne résulte des circonstances de la cause).

Inversement il peut arriver que le congé soit donné par le fermier à l'un seulement des copropriétaires. S'il s'agissait de la tacite reconduction normale, elle serait évidemment écartée à l'égard de tous les bailleurs, car le congé de l'article 1739 produit son effet même à l'encontre de la partie qui n'a pas été touchée par lui. Mais la situation est plus délicate dans le cas spécial régi par le nouvel article 1775 : le congé prévu par ce texte doit être porté effectivement à la connaissance de celui à qui on veut l'opposer. Dans ces conditions, on peut être tenté d'admettre la reconduction au profit des copropriétaires qui n'ont pas reçu congé, la loi ne permettant pas au fermier de les prendre au dépourvu en quittant les lieux sans les avoir avertis six mois à

l'avance. Mais il convient d'observer en sens contraire que le congé du preneur est nécessairement indivisible. Comment concevoir que le fermier puisse donner congé pour la quote-part abstraite de l'un des copropriétaires ? Il ne peut le faire que pour le tout. Le congé reçu par l'un des copropriétaires met donc obstacle à la reconduction même à l'égard des autres. Et d'ailleurs s'il en était autrement, la condition du fermier serait dans cette hypothèse singulièrement précaire, puisque les différents copropriétaires auraient vis-à-vis de lui des droits diamétralement opposés. Il serait peu logique d'attribuer un tel effet à la loi du 24 octobre 1919, dont le but a été au contraire de rendre plus stable la situation du fermier.

Supposons à présent qu'il y ait pluralité non de bailleurs mais de preneurs. Quel est l'effet du congé donné ou reçu par un seul des copreneurs ? Ici encore il faut distinguer suivant que le congé émane de l'une ou l'autre des parties.

Chacun des fermiers peut évidemment donner congé pour sa part ; peu importe d'ailleurs qu'il soit engagé solidairement ou non ; en aucun cas il ne peut être contraint de renouveler le bail. Mais les autres fermiers, qui n'ont pas donné congé, peuvent-ils invoquer la tacite reconduction ? Nous ne le croyons pas. Le bailleur, ayant reçu congé, est fondé à croire que le bail ne sera pas renouvelé. Il serait injuste que, contrairement à ses légitimes

prévisions, un nouveau bail s'opérât avec quelques-uns seulement des anciens fermiers, donc dans des conditions plus défavorables pour lui. Sans doute ceux des copreneurs qui entendait continuer la location peuvent se trouver fâcheusement surpris à l'expiration du bail ; mais puisque les fermiers ne se sont pas mis d'accord sur le parti qu'il convenait de prendre, c'est à eux, et non pas au bailleur, de subir les conséquences de leur mésentente. Si à l'inverse le congé est donné par le bailleur, il doit être porté à la connaissance de chacun des copreneurs ; ceux qui ne l'ont pas reçu peuvent invoquer la tacite reconduction. Etant donné le but du nouvel article 1775, cette solution s'impose ; le bailleur ne peut évincer aucun des copreneurs sans avertissement préalable. Dans cette hypothèse, le nouveau bail s'opère avec quelques-uns seulement des anciens preneurs ; certes le bailleur perd ainsi un des avantages que comportait pour lui le bail primitif ; mais c'est lui-même qui s'est mis dans cette situation fâcheuse en ne donnant pas congé à tous les intéressés.

Le congé reçu par l'un des copreneurs n'a pas plus d'effet quand ceux-ci sont solidaires que lorsqu'ils sont simplement conjoints. En effet les copreneurs solidaires ne se représentent mutuellement qu'en ce qui concerne l'exécution du bail. On ne peut présumer qu'il y ait entre eux mandat réciproque quant à la conclusion d'un nouveau contrat. Donc si le bailleur fait connaître à l'un qu'il ne veut

pas renouveler le bail, il n'est pas censé faire cette signification à tous.

Toutefois une exception semble devoir être admise. Le bailleur peut ignorer la pluralité de fermiers, notamment lorsque ceux-ci sont des cohéritiers. Il serait excessif d'exiger même dans ce cas que le congé fût donné à tous : l'article 1775 est en effet fondé sur des raisons d'équité ; c'est dans un esprit d'équité qu'il faut l'appliquer. Il est raisonnable que la tacite reconduction ne puisse être invoquée par aucun des copreneurs quand le bailleur a donné congé à ceux dont il connaissait (ou devait connaître) les droits. Par exemple, si le fermier est décédé laissant plusieurs héritiers, le congé donné seulement à celui des cohéritiers qui occupe la chose louée peut être considéré comme suffisant.

La loi du 24 octobre 1919 est encore trop récente pour que la jurisprudence ait eu le temps de se fixer sur ces différents points.

CHAPITRE VI

DES BIENS SUR LESQUELS LA TACITE RECONDUCTION PEUT PORTER

La tacite reconduction porte sur les biens qui faisaient l'objet du bail primitif. Mais il va de soi que si au cours du bail une partie de ces biens a été distraite de la location moyennant une réduction du loyer ou fermage, la tacite reconduction peut avoir lieu pour le surplus (1). La convention intervenue entre le bailleur et le preneur s'est en effet incorporée au bail, et le bail ainsi modifié est évidemment susceptible de reconduction. Il est étonnant que le contraire ait été soutenu jusqu'en cassation.

*
* *
*

Il peut arriver que le preneur ne reste en possession que d'une partie des biens loués. Par exemple le bail porte à la fois sur une maison et des terres; à l'expiration du contrat, le preneur quitte la maison, mais continue à cultiver les terres. La tacite reconduction ne peut exister pour les biens abandonnés

1. En ce sens : Civ. 26 octobre 1898, D. 99.1.129, S. 99.1.444.

par le preneur ; ce point n'est pas douteux. Mais se produit-elle du moins quant aux biens dont le preneur a conservé la jouissance ? Nous ne le croyons pas. Il est en effet impossible d'admettre que l'ancien loyer ou fermage soit intégralement maintenu pour une portion seulement des biens primitivement loués. Une nouvelle détermination du prix est donc indispensable. Or elle ne peut être tacite : il n'est pas permis de présumer que les parties ont entendu fixer tel chiffre plutôt que tel autre. Tout nouveau bail implique donc dans ce cas une convention expresse sur le prix ; on se trouve alors en dehors du domaine de la tacite reconduction. Cette objection est décisive. La tacite reconduction ne s'opère pas davantage pour les biens restés en la possession du preneur que pour ceux dont il ne jouit plus.

Envisageons maintenant une hypothèse assez voisine, mais beaucoup plus pratique. Les biens loués, dont le preneur reste et est laissé en possession, peuvent avoir été, au cours du bail, divisés entre plusieurs propriétaires, par exemple au moyen d'une vente partielle ou d'un partage. Il convient alors de faire une distinction. Si les propriétaires ont procédé à la ventilation du loyer ou fermage et l'ont portée à la connaissance du preneur (on doit présumer qu'il en est ainsi lorsque le preneur a divisé ses paiements), le bail s'est trouvé scindé ; on se trouve en présence de plusieurs baux partiels, dont chacun est séparément susceptible de reconduction ; celle-ci s'opère pour le tout ou pour partie suivant que le

preneur reste en possession de tous les lots ou de quelques-uns seulement d'entre eux. Si au contraire la ventilation n'a pas eu lieu, ou si le preneur l'a ignorée (le cas peut se présenter notamment lorsque le bail arrive à expiration peu de temps après la division de l'héritage), la tacite reconduction est impossible; en effet il ne pourrait être conclu de nouveau bail que séparément avec chacun des propriétaires, moyennant des loyers ou fermages distincts; faute d'une division préalable de l'ancien prix, aucune convention tacite sur les prix nouveaux ne peut être présumée; ce que nous avons dit plus haut est entièrement applicable ici.

* * *

Inversement, supposons que le bailleur manifeste, pour une partie seulement des bien loués, son refus de consentir un nouveau bail. Il est évident que la tacite reconduction ne peut avoir lieu pour cette partie contrairement à la volonté exprimée par le bailleur. Et cela l'empêche également en ce qui concerne le surplus de l'héritage, pour la même raison que dans l'hypothèse d'un déguerpissement partiel, à savoir l'impossibilité d'une détermination tacite du nouveau prix.

De même celui qui, étant à l'expiration du bail propriétaire d'une portion distincte de l'héritage, a refusé de renouveler le contrat ne peut se voir opposer aucune reconduction quand bien même les pro-

priétaires du surplus auraient gardé le silence; vainement objecterait-on que le preneur a considéré l'ensemble de l'héritage lorsqu'il a consenti à payer le prix convenu; c'est une règle absolue que la reconduction ne peut être imposée à personne (1). Quant aux propriétaires qui ont laissé le preneur en possession, la tacite reconduction s'opère vis-à-vis d'eux, pourvu qu'avant l'expiration du bail il y ait eu ventilation du loyer connue du preneur; il est alors permis d'admettre l'existence de nouveaux baux tacites à des prix déterminés. Mais si cette condition n'est pas remplie, la tacite reconduction est, ainsi que nous le savons déjà, complètement impossible; il faut l'écarter même lorsque aucun des propriétaires partiels n'a fait connaître son refus.

* * *

Les baux ruraux sans clause de durée suivent à ce point de vue la règle commune. Pas plus que les autres ils ne peuvent être renouvelés tacitement moyennant un nouveau prix; la loi du 24 octobre 1919 ne fait nullement échec à ce principe. En conséquence le congé donné pour partie empêche la tacite reconduction pour le tout. De même la division de l'héritage loué, non suivie d'une ventilation du loyer ou fermage portée à la connaissance du preneur avant l'expiration du délai fixé par l'article 1775, met complètement obstacle à la tacite reconduction.

1. En ce sens : Bruxelles, 28 avril 1820, D. Rép. *vo Louage*, n^{os} 576 et 841.

TROISIÈME PARTIE

EFFETS DE LA TACITE RECONDUCTION

Lorsque les conditions que nous venons de préciser sont remplies, la loi présume qu'un nouveau bail est conclu, sans indication de durée, et pour le surplus aux mêmes conditions que le bail primitif.

Nous nous occuperons en premier lieu de la durée du nouveau bail. Nous examinerons ensuite la survie des conditions de l'ancien bail. Enfin un dernier chapitre sera consacré au sort des sûretés adjointes au bail primitif : bien que ces sûretés constituent de véritables conditions du bail, elles sont néanmoins soumises à des règles particulières et doivent en conséquence faire l'objet d'une étude séparée.

CHAPITRE PREMIER

DURÉE DU NOUVEAU BAIL

§ 1^{er}. — Généralités.

La durée du nouveau bail est déterminée suivant les règles relatives aux locations faites sans écrit (c'est-à-dire sans clause de durée).

En conséquence, s'il s'agit d'un bail à loyer, la nouvelle location dure jusqu'à ce que l'une des parties ait donné congé conformément à l'usage des lieux. S'il s'agit d'un bail à ferme, elle est censée faite pour le temps qui est nécessaire au preneur pour recueillir tous les fruits de l'héritage affermé.

Ainsi la durée du nouveau bail n'est nullement réglée d'après celle du bail primitif. Or nous verrons qu'il en est tout autrement du prix et des conditions du bail. Il est permis de se demander si cette distinction est justifiée.

Plusieurs interprètes du Code civil ont cru devoir soutenir l'affirmative. « C'est une nécessité, a-t-on écrit notamment, d'admettre que la première convention subsiste, dans la partie qui détermine le prix et les obligations respectives des contractants ; sans cela, il n'y aurait rien de fixé, ni sur le prix

« ni sur les conditions du bail, et l'on n'aurait aucun
« moyen de suppléer au silence des parties. Au con-
« traire, la nature des choses louées, le but qu'on
« s'est proposé en les louant, et enfin les usages des
« lieux, fournissent, en l'absence de toute conven-
« tion, des éléments certains de solution sur la ques-
« tion de durée; on n'est pas obligé de supposer
« qu'à cet égard le locateur et le conducteur ont
« voulu rester dans les termes de leur premier con-
« trat » (1).

Cette argumentation ne nous paraît pas décisive. De deux choses l'une : ou l'on fait abstraction du bail originaire, et alors le bail nouveau est régi par le droit commun du louage, tant en ce qui concerne sa durée que ses conditions ; ou bien l'on présume que les parties se sont reportées au premier bail, mais dans ce cas il est arbitraire d'admettre qu'elles s'y sont reportées à certains points de vue seulement. La durée n'est-elle pas une condition du bail ? Dans l'esprit des contractants, le bail est un tout ; les diverses clauses sont fonction l'une de l'autre. Il est illogique de supposer que les parties ont entendu maintenir les unes et non les autres. « C'est — a dit
« un jurisconsulte — l'ancien bail tout entier qu'elles
« entendent renouveler, donc quant à sa durée aussi
« bien que quant aux autres conditions. Il suit de là
« que la tacite reconduction implique une convention
« sur la durée du bail ; c'est donc un bail fait pour

1. Duvergier, II, n. 20.

« un terme fixé par les parties ; dès lors, il n'y avait
« pas lieu d'appliquer les dispositions relatives aux
« baux sans écrit, c'est-à-dire sans durée fixe » (1).

On peut d'ailleurs rapprocher de la tacite reconduction le cas d'une prolongation prévue par le bail lui-même. En fait les parties ne stipulent jamais qu'une prolongation pourra avoir lieu pour la durée assignée aux baux faits sans écrit. Mais souvent il est dit que faute de dénonciation dans un certain délai, le bail sera prolongé pendant une certaine durée, qui est en général égale à la première. C'est notamment le cas, si usuel, du bail consenti pour trois, six ou neuf années. Il est peu vraisemblable que lors de la reconduction les parties entendent adopter une pratique différente.

Cette manière de voir est tellement conforme aux intentions véritables des parties qu'un grand nombre d'habitants des campagnes considèrent la tacite reconduction comme comportant une durée égale à celle du premier bail. On les étonne beaucoup en leur apprenant que la loi en a disposé autrement.

Le système adopté par le Code est surtout critiquable lorsque la durée du bail primitif est divisée en périodes égales, à l'expiration desquelles le contrat peut être dénoncé. Si un bail a par exemple été fait pour trois, six ou neuf ans, et qu'à l'expira-

1. Laurent, XXV, n. 346. Dans son avant-projet de révision du Code civil, rédigé en 1885 à la demande du gouvernement belge, ce jurisconsulte proposait le texte suivant : « La reconduction tacite est régie par toutes les conditions stipulées dans le contrat primitif, y compris la durée du bail... »

tion de la neuvième année la tacite reconduction se produise, ne devrait-on pas admettre que le bail est renouvelé pour une nouvelle période de trois ans ? Rien ne permet de croire que les parties aient abandonné la règle suivie jusqu'alors.

Quoi qu'il en soit, les observations qui précèdent ne relèvent que de la critique législative, et non de l'interprétation des textes. En la matière, les intentions des auteurs du Code sont claires. Mais avant d'aborder l'étude de la législation actuelle, il n'est pas sans intérêt d'examiner comment la question qui nous occupe a été résolue au cours de l'histoire.

§ 2. — Historique

I. **Droit romain.** — A Rome, la tacite reconduction des *praedia rustica* avait une durée fixe d'une année. Ulpien est très net à ce sujet (1). Il ne semble pas que cette règle ait admis des exceptions.

Mais pourquoi ce terme d'un an avait-il été choisi ? Seul jusqu'à présent M. Esmein paraît s'être préoccupé de cette question. Mais son explication est si ingénieuse qu'il nous semble impossible de ne pas l'adopter.

Selon M. Esmein, la durée de la tacite reconduction avait été fixée à un an par imitation d'une règle qu'on avait dû nécessairement admettre pour les baux du droit public.

1. Dig., XIX, 2, *loc. cond.*, loi 13 § 11.

La *locatio-conductio* paraît en effet avoir été pratiquée pour le compte de l'Etat et des cités avant de l'être par les particuliers : « la *locatio-conductio*, « en sa qualité de contrat consensuel, ne saurait « appartenir au fonds ancien du droit privé ; c'est une « création relativement récente pour le droit privé. « Au contraire il semble que chez les Romains l'habitude de donner à ferme le domaine ou les revenus de l'Etat remonte à une haute antiquité... « Les particuliers empruntèrent l'usage de la *locatio-conductio* aux pratiques du droit public, qui « l'employait depuis longtemps déjà ; et c'est ainsi « qu'elle passa dans le droit privé. Naturellement le « bail du droit privé reproduisit les traits qu'une « longue existence avait imprimés au bail du droit « public ».

Or les baux portant sur les biens ou les revenus de l'Etat étaient généralement faits pour cinq années. « Ces baux étaient en effet consentis par les censeurs « et ceux-ci ne pouvaient engager l'Etat que jusqu'à « la prochaine censure ; lorsque, après le lustre « écoulé, un nouveau censeur entrait en charge, il « devait trouver la situation entière, afin de poser, à « nouveau et pour cinq ans, les bases du budget des « recettes ». Par imitation des baux du droit public, les particuliers prirent l'habitude de consentir des baux pour cinq ans ; cela explique que dans le droit classique la durée normale des baux est de cinq années.

La règle fixant à un an la durée de la tacite recon-

duction paraît avoir été empruntée de la même façon au bail du droit public. « Ce dernier, étant
« consenti pour un *lustrum* seulement, aurait toujours
« dû prendre fin à l'expiration de la cinquième année ;
« mais cela présentait en fait d'assez graves inconvénients. Le *census* en réalité n'avait point une
« périodicité absolument régulière ; il arrivait assez
« souvent qu'il fût retardé, même de plusieurs années,
« les événements survenus n'ayant point permis d'y
« procéder en temps voulu. Allait-il résulter de là
« que, les baux consentis par les derniers censeurs
« étant expirés, les terres et revenus de l'Etat resteraient sans fermiers jusqu'à ce que de nouveaux
« censeurs pussent les affermer à nouveau ? Cela eût
« été absurde, préjudiciable à l'intérêt public, contraire au désir des fermiers eux-mêmes. On décida
« sans aucun doute que le bail serait prolongé de
« plein droit, renouvelé en quelque sorte tacitement ; mais cette prolongation ne valait que pour
« une année, sauf à admettre s'il y avait lieu une
« nouvelle prorogation. On voulait ne point engager
« l'avenir : si le *census* n'avait pas pu avoir lieu l'année
« voulue, il fallait espérer qu'on pourrait y procéder
« l'année suivante. Cette règle passa dans le droit privé
« lorsque celui-ci emprunta le contrat de bail au
« droit administratif » (1).

Nous ne connaissons pas d'une façon aussi cer-

1. Esmein, *Les baux de cinq ans du Droit romain* (Mélanges, p. 219 s.)

taine la durée de la tacite reconduction en matière de *praedia urbana*. Le seul texte que nous possédions sur la matière, celui d'Ulpien, est en effet assez obscur. Après avoir énoncé la règle relative aux *praedia rustica*, le jurisconsulte ajoute : « *in urbanis autem praediis alio jure utimur, ut, prout quisque habitaverit, ita et obligetur, nisi in scriptis certum tempus conductioni comprehensum est* ».

Si l'on fait abstraction du dernier membre de phrase, ce texte nous apprend que, pour les *praedia urbana*, le locataire resté en possession des lieux devait payer le loyer au prorata de la durée de sa jouissance. A l'inverse de celle des *praedia rustica*, la tacite reconduction des biens urbains n'avait donc pas de durée fixe ; elle durait jusqu'à ce qu'en fait la jouissance du locataire eût cessé.

Il reste à expliquer le sens de la finale « *nisi in scriptis certum tempus conductioni comprehensum est* ». Ici les interprètes sont en désaccord.

Pour les uns, Ulpien aurait voulu dire simplement que si le bail avait fixé à l'avance la durée de la *tacita reconductio* éventuelle, cette clause devait être observée. A cela on peut objecter d'abord qu'à Rome aussi bien que dans la pratique actuelle les clauses de ce genre devaient être fort peu usitées. Mais surtout on ne s'explique guère pourquoi une règle aussi évidente n'aurait été applicable qu'aux baux urbains et non aux baux ruraux.

Selon d'autres auteurs, le texte signifierait que si le bail avait été fait avec détermination de durée,

la tacite reconduction avait lieu pour un temps égal à celui du bail primitif. Certes une telle règle n'aurait rien eu d'irrationnel ; mais elle ne résulte nullement des termes employés par le jurisconsulte. On peut dire, il est vrai, que le dernier membre de phrase a fort bien pu être ajouté par les compilateurs, ce qui expliquerait son extrême obscurité. Mais il n'y a là rien de certain. Il paraît préférable de s'abstenir de cette hypothèse et de serrer le texte de plus près.

Une troisième interprétation a été proposée. Il s'agirait bien des baux faits pour une durée déterminée, mais l'exception qui les concerne ne ferait que les ramener à la première règle, exprimée dans la première partie du texte. En d'autres termes, la durée de la tacite reconduction, en matière de baux urbains faits pour un temps donné, aurait été d'un an, comme en matière de baux ruraux (1).

Cette dernière explication est la plus vraisemblable. Sans doute à Rome n'était-il pas d'usage de fixer la durée des baux urbains ; on en avait conclu que la tacite reconduction ne devait pas avoir non plus de durée fixe. Mais si par exception un bail urbain était fait avec détermination de durée, on se trouvait, à ce point de vue, en présence d'un bail analogue aux baux ruraux, puisque ces derniers étaient d'ordinaire faits pour une durée fixe,

1. Esmein, *Mélanges d'archéologie et d'histoire de l'Ecole française de Rome*, 1886, p. 162.

celle de cinq ans ; il était donc assez naturel d'appliquer alors, pour la durée de la reconduction, la règle relative aux baux ruraux.

A l'appui de cette interprétation, on a invoqué la première clause de la *lex horreorum* (1). Il s'agit d'un fragment d'inscription découvert en 1885 à Rome au delà de la *Porta Salaria*. Cette inscription était probablement apposée sur des magasins généraux appartenant à l'Empereur (*Horrea Cæsaris*), dans lesquels on donnait des compartiments en location aux particuliers ; elle faisait connaître au public les conditions générales de la location.

La moitié seulement de l'inscription ayant été retrouvée, sa reconstitution est forcément un peu arbitraire. Néanmoins on est à peu près sûr que la première clause visait la tacite reconduction et lui assignait une durée d'un an (2).

Nous ne croyons pas qu'un argument puisse sérieusement être tiré de là pour l'interprétation du texte du Digeste. La *lex horreorum* ne se rap-

1. Michelon, *Des lieux de dépôts d'objets précieux dans l'Antiquité et de la location des coffres-forts à Rome* (thèse Lyon, 1910), p. 70.

2. Voici la restitution donnée par M. Huvelin :

Quisquis in annum futurum volet retinere horreum armarium aliud VE. QVID. ANTE. IDVS. DEC (*embris*) PENSIONE. SOLVTA. RENVNTIET. QVI. NON. *renuntiaverit, si volet retinere et cum horreario aliter pro i* N SEQVENTE. ANNO. NON. TRANSEGERIT. TANTI. HABEBIT. QVANTI. EIVS. GENER (*is*) *horreum armariumve eo anno ibi locari solebit si modo alii locatum* n ON ERIT.

Sur les restitutions proposées par d'autres romanistes, V. Michalon, *op. cit.*, p. 51 et s.

porte en effet qu'à un genre tout particulier de louage. Si pour la location des magasins de l'Empereur, la tacite reconduction durait une année, il n'est pas permis d'en induire une règle générale applicable à tous les baux urbains faits pour une ou plusieurs années. Cette clause n'était pas nécessairement l'application du droit commun ; elle pouvait très bien y déroger.

Mais l'interprétation que nous avons adoptée est par ailleurs suffisamment plausible pour que nous nous abstenions de faire état de la *lex horreorum*.

En résumé, il semble que la tacite reconduction des *praedia urbana* n'avait pas une durée fixe ; sauf lorsque le bail était lui-même fait pour un temps donné, auquel cas la reconduction durait un an.

*
* * *

II. Ancien droit. — En cette matière comme en beaucoup d'autres, il existait une assez grande diversité entre les coutumes. D'autre part les règles variaient généralement suivant qu'il s'agissait de maisons ou d'héritages ruraux.

En ce qui concerne les *baux de maisons*, on peut classer les coutumes en deux groupes.

Dans un premier groupe, la tacite reconduction avait lieu pour une durée fixe d'une année. C'était le cas notamment des coutumes de Reims (1), de

1. Art. 390 (Bourdote de Richebourg, t. II, p. 526).

Lille (1), d'Orléans (2), de Montargis (3), de Bourbonnais (4), de Saint-Flour (5), d'Aurillac (6). Cet usage était donc assez répandu. Loysel en avait même fait une règle de ses *Institutes coutumières* : « *Qui jouit et exploite un héritage après le terme fini, sans aucune dénonciation, peut jouir un an après, à pareil prix que devant* (7). » Pothier, mieux renseigné, explique que cette durée d'un an n'avait été adoptée que dans les localités où il était d'usage de louer les maisons par années entières à compter d'une date unique dans l'année, comme à Orléans par exemple, où l'on louait les maisons pour une ou plusieurs années à partir de la Saint-Jean ; quand la tacite reconduction se produisait, il était nécessaire de la faire durer jusqu'à la Saint-Jean suivante, parce que c'était seulement pour cette date que le bailleur pouvait trouver un autre locataire et le locataire une autre maison (8). Dans ces localités, le nouveau bail finissait de plein droit à l'expiration de l'année ; si à ce moment les conditions de la tacite reconduction étaient de nouveau remplies, une seconde année de reconduction s'ouvrait, et ainsi de suite,

Mais un autre groupe de coutumes, moins impor-

1. Chap. 15, art. 10 (Bourdod de Richebourg, t. II, p. 947)

2. Art. 420 (*ibid.*, t. III, p. 803).

3. Chap. 18, art. 5 (*ibid.*, t. III, p. 852).

4. Art. 124 (*ibid.*, t. III, p. 1240).

5. Art. 2 et 3 (*ibid.*, t. IV, p. 1209).

6. Art. 1^{er} (*ibid.*, t. IV, p. 1210).

7. Liv. III, tit. VI, règle X.

8. N. 359.

tant il est vrai, n'assignait pas de durée fixe à la reconduction des maisons : la nouvelle location durait jusqu'à ce qu'une des parties donnât congé pour un terme d'usage et dans le délai également déterminé par l'usage local. Ce délai était notamment fixé à quinze jours par la coutume d'Auxerre (1), à trois mois par celles de Bar (2) et de Sens (3). La coutume de Paris faisait partie de ce second groupe ; la rédaction officielle a passé la tacite reconduction sous silence, mais les commentateurs sont très nets sur ce point (4). A Paris le délai-congé était de six mois s'il s'agissait d'une maison entière, et de trois mois dans le cas contraire (5).

Certaines coutumes adoptaient d'ailleurs un système mixte : la durée de la tacite reconduction était bien en principe d'un an, mais elle se prolongeait d'une nouvelle année si congé n'était pas donné dans un certain délai avant l'expiration de la précédente ; et ainsi de suite. Il en était ainsi en Normandie (6).

Quant aux *baux d'héritages ruraux*, la rédaction officielle des coutumes ne s'explique généralement

1. Art. 149 (Bourdote de Richebourg, t. III, p. 602).

2. Art. 202 (*ibid.*, t. II, p. 1029).

3. Art. 258 (*ibid.*, t. III, p. 525).

4. Brodeau, *sur Paris*, art. 161, n. 20; Ferrière, *sur Paris*, art. 171, glose 1, n° 40.

5. Ferrière, *loc. cit.*

6. Houard, *Dictionnaire de la coutume de Normandie*, v° bail, n° 3.

pas sur la tacite reconduction. Seules les coutumes de Montargis et de Bourbonnais emploient une formule qui semble viser toute espèce d'héritages, urbains et ruraux. Nous avons vu que ces coutumes fixaient à un an la durée de la reconduction.

Si l'on se reporte aux écrits des commentateurs, on rencontre des interprétations contradictoires, ce qui semble indiquer que les usages étaient assez imprécis.

Certains auteurs assignent à la reconduction des biens ruraux une durée uniforme de trois ans (1). Cet usage aurait notamment été suivi dans le Boulonnais (2).

Suivant un autre interprète, la reconduction a lieu soit pour un an, soit pour deux ans, soit pour le même temps que le premier bail, selon les intentions des parties (3).

Enfin Pothier estime que la tacite reconduction ne doit durer qu'un an s'il s'agit de terres produisant tous leurs fruits dans l'espace d'une année ; mais que si les terres louées sont soumises à un assolement biennal ou triennal, elle a lieu pour deux ou trois ans. « En Beauce, en Picardie, en Flandre, où les terres
« sont distribuées en trois portions ou saisons, qui
« sont tour à tour ensemencées, une année en blé, la

1. Brodeau, *sur Paris*, art. 161, n° 20; Tronçon, *sur Paris*, art. 161; Ferrière, *sur Paris*, art. 171, glose 1, n° 44. Ce dernier auteur cite un arrêt rendu en ce sens par la Tournelle civile en février 1683.

2. Le Camus d'Houlouve, *sur Boulonnais*, tit. XVIII, chap. 5.

3. Domat, *Lois civiles*, tit. IV, sect. IV, n° 8.

« seconde en maïs, et qui se reposent la troisième
« année, la tacite reconduction est de trois ans ; car
« comme ces saisons ou portions de terre sont
« ordinairement inégales, soit par la qualité soit
« par la quantité des terres, et que néanmoins le
« prix de la ferme qui se paie par chaque année
« est le même, il est nécessaire, pour l'égalité,
« que le fermier, qui jouit par la tacite recon-
« duction, jouisse des trois saisons... Dans notre
« Val-de-Loire, où les terres se partagent en deux
« saisons, dont l'une tour à tour est ensemencée
« et l'autre se repose, le temps de la reconduc-
« tion est de deux ans. La tacite reconduction des
« vignes, des prés, et des autres terres qui ne se
« partagent point en saisons, a lieu pour un
« an (1). »

C'est ce dernier système, d'ailleurs le plus raisonnable, que les auteurs du Code ont adopté.

§ 3. — Législation actuelle.

Il résulte des textes du Code que le nouveau bail est, au point de vue de sa durée, considéré comme un bail fait sans écrit, c'est-à-dire sans clause sur la durée.

Or la durée d'un bail non écrit *hoc sensu* est réglée différemment suivant qu'il s'agit d'un bail à

1. N. 360. — Dans le même sens : Bourjon, *Droit commun*, liv. IV, tit. IV, chap. V, n° 8. — V. aussi Despeisses (1^{re} partie, tit. II, sect. II, n° 11) qui, se fondant sur le même principe, fait varier la durée de la reconduction entre six mois et cinq ans.

loyer ou d'un bail à ferme. Il importe de préciser tout d'abord le sens de ces deux expressions.

Le chapitre *du louage des choses* est divisé en trois sections, dont la première est intitulée *des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux*, la seconde *des règles particulières aux baux à loyer*, et la troisième *des règles particulières aux baux à ferme*. Il semble donc que les baux soient à loyer ou à ferme suivant qu'ils portent sur des maisons ou sur des biens ruraux. Mais que faut-il entendre par « biens ruraux » ? Prise à la lettre cette expression désignerait les biens situés à la campagne. Or on ne s'expliquerait guère qu'une location produisit des effets différents suivant la situation urbaine ou rurale de l'immeuble loué ; ce qui importe, c'est la nature des droits conférés au preneur. Tout le monde est aujourd'hui d'accord pour admettre que les baux à ferme sont ceux qui portent sur des immeubles susceptibles de produire des fruits naturels ou industriels, tandis que les baux à loyer s'appliquent aux biens qui ne peuvent produire que des fruits civils (loyers). Il est naturel que la loi soumette à des règles différentes ces deux genres de baux, puisque les seconds procurent au preneur une jouissance passive, tandis que les premiers l'astreignent à féconder par son travail le sol confié à ses soins. Les vieux auteurs entendaient d'ailleurs bien la distinction dans ce sens (1) ; et les termes du rapport

1. V. notamment Denisart, *Décisions nouvelles*, V^o Bail à ferme et à loyer, n^o 3.

de Mouricault au Tribunalat (1) permettent de croire que les auteurs du Code n'ont pas voulu innover. Au surplus la jurisprudence s'est prononcée en faveur de cette interprétation (2).

Il résulte de là, notamment, que les baux à loyer ne s'appliquent pas exclusivement aux maisons. Ainsi les baux de terrains loués pour un usage industriel et commercial rentrent dans cette catégorie, puisqu'ils portent sur des biens non productifs de fruits naturels.

Inversement les héritages ruraux ne sont pas les seuls qui puissent faire l'objet d'un bail à ferme. Par exemple le bail d'un jardin situé dans une ville est bien à ferme et non pas à loyer.

Quand un bail porte indistinctement sur des biens qui à ce point de vue sont de nature différente, par exemple un bâtiment et des terres en culture, quel est son caractère ? En ce qui concerne la durée, il faut bien adopter une règle uniforme pour tous les biens compris dans le bail. La solution la plus logique consiste à décider dans un sens ou dans l'autre suivant l'importance relative desdits biens. Si l'objet principal du contrat est un bâtiment, auquel une parcelle de terrain n'est jointe qu'à titre accessoire, on se trouve en présence d'un bail à loyer. Si au contraire les parties ont envisagé principalement la

1. Fenet, XIV, p. 322.

2. Paris, 6 mars 1918, *Gaz. Pal.* 1918 et 1919.1.136; *Comm. sup. cass.*, 3 novembre 1921, *Rev. loyers*, 1921.2.353; *Comm. sup. cass.*, 14 avril 1924, *D. H.* 1924.417.

partie frugifère de l'héritage, et n'ont englobé des édifices dans la location que pour faciliter l'exploitation des terres, il s'agit d'un bail à ferme. La jurisprudence est en ce sens (1).

Cela posé, nous nous occuperons successivement des baux à loyer et des baux à ferme.

* * *

Un *bail à loyer* fait sans indication de durée ne cesse que par l'effet d'un congé donné dans le délai fixé par l'usage des lieux. Il résulte de l'article 1738 que cette règle est applicable au nouveau bail tacite. Ce point est d'ailleurs précisé par l'article 1759 : « Si le locataire d'une maison ou d'un appartement
« continue sa jouissance après l'expiration du bail
« par écrit, sans opposition de la part du bailleur,
« il sera censé les occuper aux mêmes conditions,
« pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne
« pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après
« un congé donné dans le délai fixé par l'usage des
« lieux ».

Ainsi le nouveau bail a une durée indéterminée ; chacune des parties peut y mettre fin au moyen d'un congé donné conformément à l'usage des lieux. Le texte indique nettement que l'usage des lieux fixe non seulement le délai dans lequel le congé doit intervenir mais aussi l'époque pour laquelle il doit être donné.

1. Civ. 7 janvier 1919, *Rev. loyers*, 1919.80.

Le bail renouvelé tacitement suit donc entièrement, à ce point de vue, la règle générale concernant les baux à loyer faits sans indication de durée. Aussi n'insisterons-nous pas davantage.

Rappelons seulement que dans l'ancien Droit certaines coutumes (Reims, Lille, Orléans, etc.) n'exigeaient pas de congé : le nouveau bail prenait fin de plein droit au bout d'une année. Ces coutumes doivent être considérées comme abrogées par l'article 1759 : ce texte impose d'une manière absolue l'obligation de donner congé pour mettre fin au nouveau bail ; il ne renvoie aux coutumes que quant à la fixation de l'époque et du délai du congé.

*
* *
*

En ce qui concerne la tacite reconduction des *baux à ferme*, les articles 1775 (nouveau) et 1776 précisent le sens de l'article 1738 en indiquant que l'effet du nouveau bail est réglé par l'article 1774. Ce dernier texte est ainsi conçu : « Le bail, sans
« écrit, d'un fonds rural, est censé fait pour le temps
« qui est nécessaire afin que le preneur recueille
« tous les fruits de l'héritage affermé. Ainsi le bail à
« ferme d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds
« dont les fruits se recueillent en entier dans le cours
« de l'année, est censé fait pour un an. Le bail des
« terres labourables, lorsqu'elles se divisent par
« soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années
« qu'il y a de soles ».

La tacite reconduction a donc une durée fixe, qui est le temps nécessaire pour recueillir tous les fruits. La détermination de ce temps est une question de fait, qui en cas de contestation est réglée par le juge ; il doit à cet égard être tenu le plus grand compte des usages suivis dans la localité en matière de répartition des cultures.

Le nouveau bail est bien entendu susceptible lui-même de tacite reconduction ; et ainsi de suite. Le bail primitif peut donc se renouveler indéfiniment par tacites reconductions successives.

Il va de soi que le nouveau bail est soumis à l'article 1775, puisque sa durée n'est pas fixée par les parties. Il se renouvelle donc tacitement à la seule condition que congé ne soit pas donné six mois au moins avant son expiration. Les tacites reconductions subséquentes se produisent de la même façon. En d'autres termes, dès que la première reconduction est acquise, le bail se renouvelle périodiquement jusqu'à ce que congé soit donné dans le délai légal. L'article 1775 nouveau atténue donc singulièrement la différence existant entre les baux à loyer et les baux à ferme quant à la durée de la tacite reconduction.

*
* *
*

Certaines variétés de baux nécessitent des explications particulières. Ce sont : les baux d'appartements meublés, les baux à colonage partiaire, les baux de chasse et les baux de meubles.

1. Baux d'appartements meublés. — L'article 1758 assigne une durée légale, à défaut de convention sur ce point, aux baux d'appartements meublés : le bail est censé fait pour un an quant il est fait à tant par an ; pour un mois quand il est fait à tant par mois ; pour un jour quand il est fait à tant par jour. On ne doit se référer à l'usage des lieux que lorsque rien ne constate que la location a été faite à tant par an, par mois ou par jour.

Or, en règle générale, la durée du nouveau bail qui résulte de la tacite reconduction est la même que celle d'un bail sans convention sur la durée. Si ce principe devait être appliqué aux locations en meublé, le bail serait renouvelé tacitement pour la durée fixe édictée par l'article 1758.

Mais il ne semble pas qu'on doive décider en ce sens. Au sujet des baux d'appartements meublés, le Code ne contient pas de disposition symétrique à l'article 1776, qui pour les baux à ferme renvoie à l'article 1774. En matière de baux à loyer, la question est réglée par l'article 1759, lequel ne prévoit aucune exception ; il faut appliquer ce texte même aux locations en meublé. En conséquence, le bail d'un appartement meublé est, comme tout autre bail à loyer, renouvelé tacitement pour une durée indéterminée : le nouveau bail ne prend fin que moyennant un congé donné pour l'époque et dans le délai fixés par l'usage des lieux.

Les usages admettent d'ailleurs à cet égard des règles différentes suivant que la location en meu-

blé est faite à tant par jour, par semaine, par mois ou par an.

A Paris, l'usage veut que les locations en meublé ne cessent que par l'effet d'un congé. Si la location est faite à la journée, le congé peut être donné pour un jour quelconque, le jour même avant midi ; si la location est faite à la semaine, congé peut être donné chaque semaine, le quatrième jour avant midi, etc. Cet usage est en principe contraire à l'article 1758. Mais, étant donné ce que nous avons dit plus haut, il a force légale lorsqu'il s'agit d'une location renouvelée par tacite reconduction ; il en est ainsi par exemple dès qu'une location à la journée a duré plus d'un jour.

II. Baux à colonage partiaire. — La tacite reconduction est, nous l'avons vu, applicable au bail à colonage partiaire, dans lequel elle a d'ailleurs toujours tenu en fait une très grande place : dans les contrées où le métayage est en honneur, on a vu souvent des familles se transmettre la métairie de génération en génération, longtemps après l'expiration du bail primitif.

Avant la mise en vigueur de la loi du 18 juillet 1889, la durée de la reconduction en matière de baux à colonage partiaire était discutée. Dans un premier système, on soutenait que les règles du contrat de société devaient être appliquées : le nouveau contrat avait une durée illimitée ; chacune des parties pouvait y mettre fin à toute époque, à condition de

ne pas le faire de mauvaise foi ni à contre-temps (art. 1865 et 1869). Selon d'autres auteurs, il fallait considérer le bail à colonage partiaire comme une variété du bail à ferme : le Code ne s'occupant du métayage que pour écarter à son égard deux des règles du bail à ferme, on devait *a contrario* lui appliquer toutes les autres et notamment les articles 1774 et 1776 ; la durée de la tacite reconduction était donc égale au temps nécessaire pour recueillir tous les fruits de l'héritage. Enfin, dans une troisième opinion, il convenait, faute d'un texte spécial, de se référer à la règle générale posée par les articles 1736 et 1738, c'est-à-dire d'assigner à la reconduction une durée indéterminée, le nouveau bail prenant fin au moyen d'un congé donné conformément à l'usage des lieux.

Ce dernier système, que la jurisprudence avait d'ailleurs fini par admettre (1), a été consacré par la loi du 18 juillet 1889.

Le projet primitivement voté par le Sénat déclarait applicables au bail à colonage partiaire les articles 1774 et 1776 du Code civil ; c'était attribuer au bail verbal ou tacitement renouvelé une durée fixe d'une, deux ou trois années, selon le système de l'assolement. Mais M. Million, rapporteur du projet à la Chambre, fit supprimer le renvoi à ces deux articles, en alléguant qu'en fait l'assolement biennal ou triennal n'était plus pratiqué, par suite des pro-

1. Civ. 21 octobre 1889 (approuvant un arrêt de la Cour de Limoges du 18 mai 1887), D. 90.1.124, S. 89.1.453.

grès de l'agronomie, et que dans ces conditions il ne convenait pas d'étendre la disposition surannée de l'article 1774 à des hypothèses autres que celles qu'elles réglementait déjà (1).

Lorsque le projet revint au Sénat, le rapporteur, M. Peaudecerf, sans faire siens les arguments de son collègue de la Chambre, proposa néanmoins d'accueillir la suppression des articles 1774 et 1776, pour d'autres motifs : « Votre commission accepte la suppression des deux articles visés... parce que, « regardant la culture par métayage comme une « véritable association entre le capital, l'intelligence « agricole d'une part, et le travail d'autre part, elle « admet, sans efforts, qu'à défaut de conventions « écrites ou après expiration des délais stipulés par les « conventions écrites, s'il y a eu tacite reconduction, « bailleur et preneur puissent ne pas être dans l'obligation quelquefois regrettable de rester attachés « l'un à l'autre, au plus grand détriment de leurs « intérêts communs et contre celui plus considérable « encore de l'avenir de l'exploitation rurale et de « la propriété elle-même (2). » Le Sénat approuva le rapporteur de sa commission et adopta le texte voté par la Chambre.

C'est donc intentionnellement que le législateur n'a pas compris les articles 1774 et 1776 parmi ceux qu'il a déclarés applicables au bail à colonage partiaire. Par contre les articles 1736 et 1733 figurent

1. *J. O.*, du 27 juillet 1888 (*Annexes*, p. 763).

2. *J. O.*, du 28 juin 1889 (*Annexes*, p. 357).

dans cette énumération. En conséquence, le bail à colonage partiaire, fait sans clause de durée ou renouvelé par tacite reconduction, dure (comme le bail à loyer) jusqu'à ce que congé soit donné conformément à l'usage des lieux (1).

Il ne faut d'ailleurs pas en conclure d'une façon générale, comme l'a fait un arrêt de la Chambre civile (2), que le nouveau bail peut prendre fin, après congé, « à l'expiration de chaque année » ; cela pouvait être vrai en l'espèce, mais il ne convenait pas d'en faire une règle. La loi ne fixe pas uniformément à une année la durée des baux à colonage partiaire faits sans écrit. Comme l'a dit très clairement M. Naquet, « ce qui est vrai c'est que le bail à colonage partiaire fait verbalement, ou renouvelé par « tacite reconduction, est un bail sans durée déterminée, qui prend fin moyennant un congé donné « dans le délai fixé par l'usage des lieux *et pour* « *l'époque fixée également par cet usage.* A vrai « dire, dans la pratique le point de départ des baux « coïncide presque toujours avec une époque d'usage ; « et d'autre part il n'y a généralement, à la campagne, « qu'une seule époque d'usage dans l'année. Lorsque « ces deux conditions sont réunies, il est exact de « dire, avec la Chambre civile, que le bail peut prendre fin à l'expiration de chaque année. Mais l'une « d'elles peut exceptionnellement faire défaut : si par « exemple le bail part du premier janvier et que

1. En ce sens : Req., 4 janvier 1904, S. 1906 I. 406.

2. Civ. 3 mars 1902, D. 1903. I. 182, S. 1903. I. 265.

« l'usage fixe au onze novembre le point de départ
« des locations, c'est évidemment pour cette dernière
« date et non pour le premier janvier que le congé
« devra être donné ; de même s'il existait deux
« époques d'usage, par exemple le premier avril
« et le premier octobre, le bail pourrait prendre fin à
« l'expiration de chaque semestre » (1).

III. **Baux de chasse.** — Nous retrouvons ici la même difficulté, mais avec un intérêt pratique bien moindre, qu'en matière de baux à colonage partiaire.

Il n'existe pas, pour les baux de chasse, de loi spéciale qui règle la question. Aussi la discussion reste-t-elle ouverte.

D'après la jurisprudence et certains auteurs, le bail de chasse doit être considéré comme un bail à ferme, la destruction du gibier constituant en l'espèce la perception des fruits naturels de l'héritage loué (2). La tacite reconduction se produit donc, conformément aux articles 1776 et 1774, pour le temps qui est nécessaire pour recueillir tous les fruits, c'est-à-dire une saison de chasse.

Si l'on adopte cette opinion, on doit logiquement conclure que le nouveau bail prend fin de plein droit le jour de la clôture de la saison de chasse qui suit l'expiration du bail primitif, sans qu'il y ait lieu de donner congé. Cependant la Chambre des

1. Note sous Civ. précité, S.1903.1.265.

2. En ce sens : Req. 13 avril 1899, D.99.1.598, S. 1900.1.17 ; Comm. sup. cass. 1^{er} mars 1923, D.1924.1.221, note de M. Henri Lalou.

requêtes (1) a paru, tout en se prononçant pour l'application des articles 1776 et 1774, admettre la nécessité d'un congé. En réalité, la Cour n'a pas examiné la question, parce que les parties étaient d'accord sur ce point.

Quoi qu'il en soit, c'est à tort, croyons-nous, qu'on prétend appliquer les articles 1774 et 1776 à la reconduction du bail de chasse. M. Esmein, critiquant l'arrêt précité de la Chambre des requêtes, l'a montré d'une façon si magistrale que nous ne pouvons mieux faire que de reproduire son exposé :

« Cet article (1774), évidemment (et le passage de
« Pothier d'où il est tiré le démontre encore), n'est
« écrit qu'en vue du bail des biens ruraux *frugifères*.
« Or, on ne saurait considérer le gibier, que l'on
« trouve sur une propriété, comme les fruits ou la
« récolte de ce fonds. Les fruits ou récoltes sont
« certains produits que donne la terre, soit d'elle-
« même soit par le travail de l'homme ; ils appartiennent
« au propriétaire, et celui-ci peut céder à
« autrui le droit de les percevoir et de les faire siens.
« Le gibier, au contraire, est *res nullius* ; il n'appar-
« tient pas plus au propriétaire du fonds sur lequel
« il est trouvé qu'à toute autre personne ; il appar-
« tient au premier occupant. C'est là un point de
« droit constant et traditionnel ; et, bien que de
« nos jours on repeuple les chasses, en élevant et
« lâchant pour cela des perdreaux, la nature juridique
« n'en change pas pour cela. En louant la chasse de

1. Req. 13 avril 1899 précité,

« leurs terres, les propriétaires ne donnent au preneur
« le droit de récolter aucun fruit de leurs fonds ;
« ils lui donnent uniquement le droit de les utiliser
« pour la chasse, de les aménager au besoin à cet
« effet, et d'en écarter toute personne qui voudrait
« y chasser elle-même sans l'autorisation du loca-
« taire. C'est là tout, et l'article 1774, qui suppose
« nécessairement un fonds frugifère et des récoltes
« cueillies, ne saurait s'appliquer au bail de chasse.
« Sans doute, le propriétaire d'un fonds, sur lequel
« existe une chasse bien gardée, peut comparer le
« gibier qui s'y trouve aux produits de son fonds ;
« il peut, dans sa destruction ou sa capture, voir
« une sorte de récolte. Mais ces comparaisons ne sont
« point des raisons ; elles appartiennent au langage
« courant, aux idées des gens du monde, mais n'ont
« rien de juridique (1). »

La durée de la tacite reconduction, en matière de baux de chasse, ne peut donc être réglée que par la disposition générale de l'article 1738, lequel renvoie lui-même à l'article 1736. En d'autres termes le bail est renouvelé pour une durée indéterminée ; un congé donné conformément à l'usage des lieux est nécessaire pour y mettre fin. Les usages décident généralement que le congé doit être donné six mois avant la date de la fermeture officielle de la chasse (sans qu'il y ait à tenir compte du laps de temps supplémentaire pendant lequel l'Administration autorise la destruction des animaux nuisibles).

1. Note sous Req. précité, S. 1900.1.17.

Il peut arriver que le bail primitif ait créé entre les parties une année de chasse conventionnelle, se terminant à une date autre que celle de la fermeture officielle de la chasse, par exemple celle de l'ouverture de la saison suivante. Dans ce cas, est-ce à cette date conventionnelle que le nouveau bail peut (moyennant congé) prendre fin chaque année, l'usage ne réglant alors que l'étendue du délai-congé ? Il ne le semble pas (1). Sans doute les conditions de l'ancien bail passent au nouveau, mais à l'exception de celles qui se rapportent à la durée. Or la détermination de la date d'expiration de l'année de chasse paraît bien être une condition de durée. Le congé doit donc, même dans cette hypothèse, être donné pour l'époque d'usage, c'est-à-dire en fait pour la date de la fermeture officielle.

IV. Baux de meubles. — « Pour quelque temps
« que le bail des meubles a été fait, disait Pothier,
« la tacite reconduction n'a lieu que pour le temps
« pendant lequel le locataire les a gardés, du consen-
« tement du locateur. C'est pourquoi, lorsqu'un ta-
« pissier m'a loué des meubles à raison de 24 pistoles
« par an, et que, depuis l'expiration du bail, je les
« ai gardés pendant quinze jours ; si, au bout de ces
« quinze jours, je n'en ai plus besoin, ou que j'en
« trouve à meilleur marché, je puis les lui rendre
« en lui offrant une pistole pour le loyer de quinze

1. En ce sens : Req. précité. — En sens contraire : Paris, 15 décembre 1897, S. 99.2.293. Esmein, *loc. cit.*

« jours, qui est le temps qu'a duré la tacite recon-
« duction, ce prix étant dans la proportion de
« celui du bail qui est expiré ; et le locateur ne
« peut m'obliger de les garder plus longtemps.
« *Vice versa*, si le locateur, qui m'a laissé jouir
« des meubles, depuis l'expiration du bail, par ta-
« cite reconduction, pendant ledit temps de quinze
« jours, ne se contente plus du prix pour lequel il
« les a loués par le précédent bail, il peut me les de-
« mander ; il n'est pas obligé de m'en laisser jouir
« plus longtemps.

« En cela la tacite reconduction des meubles dif-
« fère de celle des maisons. La raison de différence
« est qu'il y a certains temps auxquels il est d'usage
« que commence le temps des baux des maisons, et
« qu'il est difficile de les louer en sur-terme ; au lieu
« que le louage des meubles commence en tout
« temps. » (1)

Ainsi, d'après Pothier, la tacite reconduction des meubles dure jusqu'à ce que l'une des parties y mette fin, ce qui peut d'ailleurs être fait à toute époque, sans avertissement préalable. Selon un arrêt (2), cette solution serait encore vraie sous l'empire du Code civil.

Cela nous paraît contraire aux textes. Comme nous l'avons montré, les règles contenues dans la première section du chapitre *du louage des choses*, et notamment celles des articles 1736 et 1738, s'ap-

1. N. 371.

2. Besançon, 10 mars 1845, S.47.2.350.

pliquent d'une manière générale au louage de toute espèce de choses, aux meubles comme aux immeubles. Or il résulte de ces dispositions qu'en dehors des cas pour lesquels un texte spécial en a décidé autrement, la reconduction dure jusqu'à ce que l'une des parties ait donné congé conformément à l'usage des lieux. Certes il n'est pas d'usage que les locations de meubles commencent et finissent à certaines époques de l'année ; le bail renouvelé par tacite reconduction peut donc prendre fin à une date quelconque. Mais il n'en est pas moins vrai qu'un avertissement préalable est nécessaire ; la loi l'exige formellement. D'ailleurs le délai-congé existe en fait pour certains genres de meubles, dans un grand nombre de localités. Par exemple à Paris il est d'usage, pour la plupart des meubles qui se louent, que les locations faites sans durée déterminée ne puissent prendre fin, par la volonté unilatérale de de l'une des parties, qu'à l'expiration de chaque mois de location, moyennant congé donné au moins quinze jours d'avance (1) ; cet usage est applicable aux locations tacitement renouvelées.

Lorsqu'il s'agit de meubles pour lesquels l'usage des lieux ne fixe pas de délai, le congé doit être donné dans un délai raisonnable (2). Si les parties ne sont pas d'accord sur l'étendue dudit délai, il appartient au juge de les départager ; le temps qui,

1. Cet usage admet des exceptions, notamment en ce qui concerne les pianos et les voitures.

2. En ce sens : Troplong, II, n. 461 ; Valéry, *du louage des meubles*, n. 17.

d'après les circonstances de la cause, paraît nécessaire au bailleur pour trouver un autre locataire ou au preneur pour relouer une chose semblable, peut par exemple être choisi comme mesure du délai.

Aucun usage des lieux ne peut prévaloir contre la nécessité du congé, soit en assignant à la nouvelle location une durée fixe à l'expiration de laquelle elle prendrait fin de plein droit, soit en permettant à chaque partie de la faire cesser à tout moment sans avis préalable. Les termes du Code privent de toute force légale les usages de cette sorte.

Dans le cas particulier où des meubles sont loués pour garnir une maison, une boutique ou un appartement (location de meubles meublants), quelle règle faut-il adopter ? La durée des locations non écrites de meubles meublants n'est pas régie par l'article 1736, mais par la disposition exceptionnelle de l'article 1757 : « Le bail des meubles fournis
« pour garnir une maison entière, un corps de logis
« entier, une boutique, ou tous autres appartements,
« est censé fait pour la durée ordinaire des baux de
« maison, corps de logis, boutiques ou autres appartements selon l'usage des lieux ». Ce bail a donc une durée légale ; il prend fin sans congé préalable. En est-il de même du bail des mêmes meubles lorsqu'il s'agit d'une tacite reconduction ? Ou doit-on admettre au contraire que le nouveau bail est régi par l'article 1736 ? Dans ce cas il ne prendrait fin que moyennant congé donné conformément à l'usage des lieux.

C'est la première solution qui nous paraît la bonne. Certes lorsque l'article 1738 renvoie à « l'article relatif aux locations faites sans écrit », il s'agit évidemment de l'article 1736 et de lui seul. Mais dans les cas où, en raison de la nature des biens loués, l'article 1736 est remplacé par un autre texte, c'est à ce dernier que l'article 1738 est censé renvoyer. Le bail de meubles meublants est donc renouvelé, en cas de tacite reconduction, pour la durée légale fixée par l'article 1757.

Nous avons, il est vrai, conclu en sens contraire à propos des baux d'appartements meublés : ces baux sont renouvelés, par tacite reconduction, pour une durée indéterminée et non pour la durée légale édictée par l'article 1758. Mais c'est parce que cette solution découle de l'article 1759, lequel précise le sens de l'article 1738, quant aux baux de maisons ou d'appartements. Or les baux de meubles meublants ne sont pas compris parmi ceux que vise l'article 1759.

*
* * *

Les parties peuvent évidemment insérer dans le bail primitif une clause assignant à la tacite reconduction, pour le cas où elle se produirait, une durée différente de celle qui résulte de la loi. On peut par exemple stipuler dans un bail à loyer que si à l'expiration du contrat le preneur reste et est laissé en possession, le contrat sera renouvelé pour une durée fixe. Les clauses de ce genre doivent sans aucun

doute être appliquées. Mais, ainsi que nous l'avons déjà fait observer, ce sont en réalité des clauses de prolongation conditionnelle de la durée du contrat ; si à l'expiration du contrat le preneur reste en possession sans opposition du bailleur, la location se continue en vertu d'une stipulation du bail primitif, sans qu'un consentement nouveau ait à intervenir. L'existence d'une clause dite « de tacite reconduction » exclut en somme toute possibilité de tacite reconduction véritable ; et les règles auxquelles celle-ci est soumise par la loi ne doivent alors être appliquées que dans la mesure où les parties ont entendu s'y référer.

CHAPITRE II

CONDITIONS DU NOUVEAU BAIL

Les conditions du nouveau bail sont les mêmes que celles du bail primitif.

A vrai dire cette règle ne découle pas de toute évidence de l'article 1738, aux termes duquel l'*effet* du nouveau bail « est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit ». On pourrait être tenté d'en conclure que les conditions du nouveau bail doivent être déterminées comme s'il s'agissait d'un bail fait sans écrit (au sens propre de l'expression) ; le prix du bail serait en conséquence fixé conformément à l'article 1716, c'est-à-dire par le serment du bailleur ou par l'expertise. Ce serait une erreur. Tout le monde est d'accord pour admettre que l'article 1738 est mal rédigé, et que par *effet* du nouveau bail il faut entendre *durée* : le renvoi à l'article relatif aux locations faites sans écrit ne vise quela durée et non les conditions du bail. L'article 1759, sur les baux à loyer, précise d'ailleurs bien qu'en vertu de la tacite reconduction le locataire est censé occuper les lieux « aux mêmes conditions ». Les textes spéciaux aux baux à ferme ne reproduisent pas, il est vrai, cette dernière formule ; mais il serait absurde d'adop-

ter sur ce point une règle différente pour les deux catégories de baux. Au surplus l'intention du législateur n'est pas douteuse. Les vieux auteurs disaient nettement que les conditions de l'ancien bail survivaient ; et rien dans les travaux préparatoires ne permet de supposer que les auteurs du Code aient voulu innover à ce sujet.

§ 1^{er}. — Du prix.

Le principe que nous venons d'énoncer s'applique notamment à la plus essentielle des conditions du bail, à savoir le prix.

Le prix du nouveau bail est donc le même que celui du bail primitif. Si celui-ci est divisé en périodes comportant des loyers ou fermages différents, on doit bien entendu appliquer à la reconduction le prix afférent à la dernière période.

Nous croyons que la règle est absolument générale. Un auteur a proposé, il est vrai, de lui apporter une exception en ce qui concerne le louage des marchandises : « Pour le cas où il s'agit de meubles qu'on
« peut considérer comme des marchandises et dont
« le prix de location varie suivant les besoins du
« commerce, ne devrait-on pas admettre que le loyer,
« en pareil cas, doit être calculé d'après le cours
« moyen pratiqué au moment où la tacite reconduc-
« tion a commencé ? C'est là une interprétation légi-
« time de la volonté des parties, car il est difficile
« de supposer que l'une ou l'autre ait consenti à subir

« une perte en acceptant le maintien du loyer fixé
« pour le bail échu » (1).

Si l'on admettait cela, une expertise serait nécessaire pour déterminer le nouveau loyer. Or il serait bien peu vraisemblable que les parties aient conclu un bail sans en fixer exactement le prix. Comme on l'a fait observer, « les parties ne peuvent avoir eu
« l'intention de faire naître entre elles des contesta-
« tions au sujet de la détermination du loyer des
« marchandises louées » (2).

Et d'ailleurs, si cette exception était légitime, pourquoi serait-elle spéciale au louage des marchandises ? En matière de baux d'immeubles, il arrive que la valeur locative varie d'une façon considérable pendant la durée du bail. Il peut en être ainsi par exemple si le bailleur fait des améliorations à l'immeuble, ou si une voie de communication est ouverte à proximité. En pareil cas, n'y aurait-il pas lieu, tout comme en ce qui concerne les marchandises, d'adopter pour la tacite reconduction un prix différent de celui du premier bail ? En réalité, il n'est permis en aucun cas, quelle que soit la nature des biens loués, de présumer l'existence d'une convention modifiant le prix précédemment adopté.

*
* * *

Il faut entendre par prix du bail non seulement les loyers ou fermages proprement dits, mais aussi leurs

1. Valéry, *du louage des meubles*, n. 19.

2. Baudry-Lacantinerie et Wahl, II, n. 1429.

accessoires. Si le bail primitif stipule le paiement de charges » en sus du prix principal, ces charges devront bien entendu être payées pendant la durée de la tacite reconduction.

Que faut-il décider si un *pot-de-vin* a été stipulé ? On entend par *pot-de-vin* une somme versée une fois pour toutes par le preneur au moment de la conclusion du bail (1). La solution de Pothier était la suivante :

« Si, par le bail qui est expiré, il y avait un *pot-de-vin*, on doit pareillement supposer, dans la « tacite reconduction, la convention d'un semblable « *pot-de-vin*, proportionné à la durée de la recon- « duction. Par exemple, si le bail d'une maison, qui « est expiré, était de six ans, et que le preneur eût « payé un *pot-de-vin* de 60 livres, on doit dans la « tacite reconduction d'une année, qui est la sixième « partie du temps du bail expiré, supposer la con- « vention d'un *pot-de-vin* de la somme de 10 livres, « qui est la sixième portion de celui stipulé par le « bail qui est expiré ; et le bailleur peut incontinent « exiger le *pot-de-vin* du preneur » (2).

Cette théorie est trop absolue, car elle suppose que les parties ont considéré le *pot-de-vin* comme un supplément au loyer ou fermage annuel. Certes il en est ainsi dans la majorité des cas ; mais il peut arriver que le *pot-de-vin* ait un tout autre caractère. Le *pot-de-vin* peut en effet avoir été stipulé en con-

1. Le *pot-de-vin* s'appelle aussi « épingles ».

2. N. 365.

sidération de la durée du bail consenti ; en pareil cas, il est le prix de la renonciation du bailleur à reprendre possession des biens loués, pendant un certain nombre d'années. La reconduction n'ayant pas lieu pour la durée de l'ancien bail, on ne voit guère pourquoi un prorata de ce pot-de-vin serait dans ce cas ajouté au loyer ou fermage lors de la reconduction.

En somme c'est une question d'espèce. S'il résulte des circonstances de fait que le pot-de-vin a été stipulé à raison de la durée du bail et non comme complément du prix annuel, aucun prorata de ce pot-de-vin ne peut être exigé en cas de tacite reconduction (1).

* * *

On dit généralement que la règle étendant au bail nouveau le prix du bail primitif peut-être écartée par une cause contraire, qui diminuerait ou augmenterait le prix originaire (2). Nous avouons ne pas comprendre comment cette clause peut intervenir.

De toute évidence une clause de ce genre ne peut être présumée. Pour qu'elle ait effet, il faudrait qu'elle fût prouvée conformément au droit commun en matière de bail.

1. Nous verrons que cette question a été réglée législativement en ce qui concerne le bail à convenant.

2. Huc, X. n. 334 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, II, n. 1429 ; D., Nouv. C. civ., sous 1738, n. 52 s. — Req. 15 juin 1858, D. 58. 1.453 (sous certaines restrictions) ; Douai, 12 mars 1892, D. 92. 2.380.

Cela posé, supposons qu'une convention modifiant le prix intervienne après que la tacite reconduction a eu lieu, ou au contraire qu'elle produise son effet avant l'expiration du bail primitif. Dans les deux cas, il s'agit d'une modification d'un bail en cours ; cela n'a rien à voir avec les effets de la tacite reconduction.

Reste l'hypothèse dans laquelle les parties auraient convenu que le prix serait modifié à compter de l'expiration du bail. C'est probablement celle que les auteurs envisagent. Mais il semble bien que si une telle convention est prouvée, elle ne laisse pas place à la tacite reconduction : on se trouve en présence d'une prolongation de bail expresse, avec ou sans détermination de durée. Il va sans dire que la convention de prolongation peut modifier le prix du bail ; quant aux autres conditions, on doit les présumer maintenues jusqu'à preuve contraire.

§ 2. — Des autres conditions.

Outre le prix, toutes les conditions du bail primitif s'appliquent au bail nouveau. Dans la pratique, tous les baux contiennent des dérogations au droit commun du louage ; toutes les dérogations insérées au bail primitif conservent leur effet pendant la durée de la tacite reconduction.

Il en est ainsi notamment de la clause déclarant les loyers payables au domicile du bailleur, ou mettant toutes les réparations à la charge du preneur, ou

encore interdisant au bailleur de se faire rembourser par le preneur le montant de la contribution des portes et fenêtres. On pourrait aisément multiplier les exemples. Bornons-nous à mentionner les principales applications que la jurisprudence a faites de cette règle.

Si le bail primitif a stipulé que le fermier serait tenu de convertir en fumier, pour l'engrais des terres, toutes les feurres et pailles qui proviendraient de leur dépouille, sans pouvoir en distraire ni vendre aucune partie, cette obligation continue à peser sur le fermier pendant la durée de la tacite reconduction (1).

Il a été jugé de même qu'il fallait appliquer à la reconduction une clause du bail primitif disposant qu'au cas où le preneur, qui exerçait les fonctions de percepteur, serait nommé à un autre poste, le bail serait résilié de plein droit à l'expiration du trimestre en cours (2). On peut généraliser cela en disant que les clauses de résiliation insérées dans l'ancien bail s'étendent à la tacite reconduction, indépendamment d'ailleurs de la faculté de résiliation unilatérale qui appartient à chacune des parties lorsque le nouveau bail est régi par l'article 1736.

*
* *
*

Aucune distinction ne doit être faite à ce point de vue entre les diverses conditions du bail.

1. Amiens, 18 mai 1824, D. Rép. v^o louage, n. 749.

2. Rouen, 11 janvier 1849, D.50.2.114, S.50.2.31.

Dans l'ancien Droit, certains auteurs (1) étaient d'avis de n'appliquer la règle qu'aux clauses *ordinaires* du bail et non aux clauses *extraordinaires* ; comme exemples de clauses extraordinaires, ils citaient la contrainte par corps et la promesse de vente. Il paraît difficile de dégager le critérium de cette distinction (2). Sans la reproduire, Pothier décidait que si le fermier s'était soumis à la *contrainte par corps* pour les obligations du bail, cette clause ne s'étendait pas à la tacite reconduction (3). Aujourd'hui nous n'avons plus à prendre parti à ce sujet puisque la contrainte par corps ne peut plus être stipulée.

Or les différentes conditions d'un bail forment un tout dans l'esprit des contractants ; il n'est pas permis, à notre avis, de présumer que les parties ont entendu abandonner quelques unes de ces conditions et non les autres. La vérité est que toutes les conditions du bail sont indistinctement maintenues.

On doit néanmoins se garder d'une confusion. Toute clause insérée dans l'acte dressé pour constater le bail n'est pas nécessairement une condition de ce dernier, même si elle se rapporte à la chose louée. Or il est quelquefois difficile de déterminer si l'on se trouve en présence d'une véritable condition du bail, ou au contraire d'une convention indé-

1. V. notamment : Ferrière, *sur Paris*, art. 171, glose 1, n. 35.

2. On la retrouve néanmoins chez un interprète du Code civil (Troplong, II, n. 452).

3. N. 364.

pendante à laquelle la tacite reconduction doit rester étrangère.

Il en est ainsi notamment lorsque le bail contient une clause conférant au locataire ou fermier le droit de se rendre acquéreur de la chose louée, moyennant un prix fixé, à un moment quelconque de la durée du bail. Dans la pratique cela arrive assez fréquemment. Il serait excessif de dire que cette clause est de plein droit maintenue pendant la durée du nouveau bail (1), car en somme l'acte primitif contient deux conventions distinctes, louage et promesse de vente, dont la nature juridique est toute différente ; si le louage est susceptible de tacite reconduction, il n'en est pas de même de la promesse de vente. L'opinion contraire, qui dénie à la promesse de vente tout effet pendant la durée de la reconduction (2), nous semble également trop absolue : s'il est vrai que cette convention est, par sa nature, distincte du bail, elle n'en constitue pas moins le plus souvent, dans la pensée des contractants, une véritable condition de ce dernier ; et à ce titre elle peut être étendue au bail nouveau. C'est donc une question d'espèce : bien qu'en principe la promesse de vente adjointe au bail n'ait plus d'effet après le renouvellement tacite de la location, il en est tout autrement si les circonstances de fait

1. V. pourtant en ce sens : Baudry-Lacantinerie et Wahl, II, n. 1430.

2. En ce sens : Brodeau, *sur Paris*, art. 161, n. 19; Ferrière, *sur Paris*, art. 171, glose 1, n. 35. — Trib. Seine, 9 mars 1912, *Gaz. Trib.*, 5 juillet 1912.

indiquent que cette clause est entrée en ligne de compte dans la fixation des conditions du bail (1).

C'est cette opinion intermédiaire qui a été récemment consacrée par un arrêt de la Cour de cassation, aux termes duquel « les juges du fond peuvent, par « interprétation de l'intention des parties, décider « que la promesse de vente adjointe à un bail cons- « titue une condition de ce dernier, et en consé- « quence qu'elle est prorogée pendant la durée de « la tacite reconduction » (2).

1. C'était, à peu de chose près, la solution de Pothier (n. 369).

2. Req. 15 mai 1922, *Rev. loyers*, 1922-449.

CHAPITRE III

SORT DES SURETÉS QUI ACCOMPAGNAIENT L'ANCIEN BAIL

§ 1^{er}. — Du cautionnement.

Il arrive que les obligations du preneur soient cautionnées. Cette hypothèse est prévue par l'article 1740, lequel décide que la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la tacite reconduction.

Cette règle était déjà admise en Droit romain (1). Nos anciens auteurs l'ont, pour la plupart, mentionnée (2). Mais il est remarquable que le Code, si bref sur la tacite reconduction, lui ait consacré un article.

C'est d'ailleurs une règle imposée par le plus simple bon sens. La caution ne s'est en effet obligée que pour la durée du bail ; or elle est étrangère aux faits qui font présumer l'existence d'un nouveau contrat ; nul ne pouvant promettre pour autrui, la

1. C., IV, 65, *de loc.*, loi 7.

2. Domat, *Lois civiles*, tit. IV, sect. IV, n. 9 ; Ferrière, *sur Paris*, art. 171, glose 1, n. 35 ; Bourjon, *Droit commun*, liv. IV, tit. IV, chap. V, n. 3 ; Denisart, *Décisions nouvelles*, v^o *tacite reconduction*, n. 7 ; Pothier, *Louage*, n^o 366.

caution ne se trouve pas tenue des obligations du nouveau bail, auquel elle n'est pas partie.

Mais si le preneur n'a plus de caution, n'est-il pas tenu d'en fournir une nouvelle, ou bien une sûreté équivalente, sous peine de résiliation ? La question n'est pas sans intérêt lorsque la tacite reconduction dure trois ans. Néanmoins nos anciens auteurs ne semblent pas en général s'en être préoccupés. Seul Despeisses mentionne un arrêt du Parlement de Dijon, qui aurait été rendu dans le sens de l'affirmative (1).

Nous croyons que telle est encore la vérité aujourd'hui. Si le cautionnement disparaissait purement et simplement, ce serait une injustice au détriment du bailleur. Le bail étant présumé renouvelé, il l'est avec toutes ses conditions. Or l'existence d'une caution n'est-elle pas en somme une condition du bail ? N'est-il pas légitime de supposer que la garantie qui résulte du cautionnement est entrée en ligne de compte pour la détermination du chiffre du loyer ? Puisque toutes les conditions du bail sont maintenues, il est équitable que le preneur soit astreint à fournir une sûreté équivalente à l'ancien cautionnement. Si cette sûreté n'est pas donnée, le bailleur est en droit, à notre avis, de demander la résiliation du bail pour inexécution des obligations du

1. « Si au premier bail quelqu'un s'estoit rendu pleige pour le « fermier, ce pleige n'est pas obligé pour ce second bail. Et le « fermier est obligé de bailler une autre caution, comme il a esté « jugé au Parlement de Dijon le 7 juillet 1598 » (1^{re} partie, tit. II, sec. II, n. 11).

preneur. Cette solution n'est pas incompatible avec le texte de l'article 1740.

§ 2. — Des hypothèques.

Contrairement à ce qui a été fait pour le cautionnement, les auteurs du Code n'ont pas précisé si les hypothèques adjointes à l'ancien bail passaient ou non au nouveau (1). Cette question ne présente d'ailleurs plus aujourd'hui un grand intérêt pratique, car en fait il est très rare qu'un bail soit accompagné d'une constitution d'hypothèque.

Il en était tout autrement dans l'ancien Droit, parce que les actes notariés contenant obligation, et notamment les baux passés en la forme authentique, emportaient hypothèque générale sur les biens du débiteur. Aussi les anciens auteurs ont-ils consacré d'assez longs développements à la question des hypothèques en matière de reconduction tacite. L'autorité qu'on attachait encore aux solutions du Droit romain entretenait d'ailleurs un désaccord entre les jurisconsultes.

A Rome en effet les hypothèques adjointes à un bail garantissaient de plein droit, à moins qu'elles n'eussent été données par des tiers, les créances résultant de la tacite reconduction (2). Cela était d'ailleurs rationnel : le simple consentement des

1. Le tribunal d'appel de Paris avait pourtant demandé qu'on s'expliquât à ce sujet (Fenet, V, p. 276).

2. Dig. XIX, 2, *loc. cond.*, loi 13 § 11.

parties étant suffisant en Droit romain pour constituer une hypothèque, une convention tacite d'hypothèque pouvait valablement intervenir lors de la reconduction ; et il était tout à fait légitime de présumer le maintien des hypothèques au même titre que celui de toutes les conditions du bail.

En France, un certain nombre d'auteurs ont, jusqu'au XVIII^e siècle, cru devoir reproduire la règle romaine, sans d'ailleurs en justifier la survivance (1) ; deux arrêts du Parlement de Paris, conformes à cette manière de voir, ont même été rapportés (2). Mais la majorité des jurisconsultes faisait observer à juste titre qu'en droit français l'hypothèque ne pouvait résulter que d'un acte notarié, d'une décision judiciaire ou de la loi. Une simple convention n'étant plus suffisante pour produire hypothèque, la tacite reconduction ne pouvait plus contenir constitution d'hypothèque. L'effet des hypothèques données lors du bail primitif devait donc être limité aux obligations nées de ce contrat (3).

Bien que le Code ne le dise pas, il est certain que la question doit encore être tranchée aujourd'hui dans le sens de cette dernière opinion (4). Tout le

1. En ce sens : Despeisses, 1^{re} partie, tit. II, sect. II, n^o 11 ; Bretonnier sur Argou, livr. III, chap. 27.

2. Arrêt du 22 août 1604 (Louët, H, XXII, n^o 3). Arrêt du 27 janvier (ou février) 1606 (Brodeau sur Louët, *loc. cit.*).

3. En ce sens : Ferrière, *sur Paris*, art. 171, glose 1, n^o 32 ; Auroux des Pommiers, *sur Bourb.*, art. 124, n^o 7 ; Bourjon, liv. IV, tit. IV, chap. V, n^o 5 ; Denisart, *vo tacite reconduction*, n^o 4 ; Pothier, n^o 367.

4. Au surplus Mouricault l'a dit dans son rapport au Tribunal (Fenet, XIV, p. 330).

monde est d'accord à ce sujet. Le motif invoqué par les anciens auteurs a conservé en effet toute sa force. On peut en outre faire observer que dans notre droit moderne le titre constitutif d'hypothèque doit mentionner le montant de la créance, ce qui limite de toute évidence l'effet des hypothèques aux obligations nées du bail primitif.

En résumé la règle de l'article 1740, relative au cautionnement, s'applique aussi aux hypothèques, mais pour des motifs tout différents. Il convient d'ailleurs de placer ici une observation analogue à celle que nous avons formulée à propos du cautionnement. Les règles de solennité et de spécialité des hypothèques, qui s'opposent indubitablement à ce que ces dernières subsistent après la reconduction, sont étrangères aux conventions des parties. Il semble en conséquence que le preneur soit tenu de fournir, pour la durée du nouveau bail, une sûreté équivalente à celle que constituaient les hypothèques pendant le bail primitif. Cela est vrai surtout, et c'est le cas normal, lorsque les hypothèques ont été données au moment même du bail, car il est alors impossible de ne pas les considérer comme de véritables conditions de ce dernier.

On doit d'autre part se garder d'attribuer à la règle limitant l'effet des hypothèques une portée qu'elle ne comporte pas, en l'appliquant à tort à des obligations nées du bail primitif. Si par exemple, une hypothèque a été constituée pour garantir la restitution des biens loués (dans la pratique cela se fait quelque-

fois en matière de bail à cheptel), elle peut être invoquée à l'expiration du nouveau bail. Le renouvellement du bail par tacite reconduction ne peut ni libérer le preneur de son obligation de restituer ni faire disparaître les garanties qui en assurent l'exécution ; l'hypothèque qui accompagnait le bail primitif subsiste donc, nonobstant la reconduction, tant que la restitution n'a pas eu lieu (1).

*
* *
*

Qu'arriverait-il si au lieu d'une hypothèque il existait un *nantissement* au profit du bailleur ? En cas de tacite reconduction, les formalités exigées par l'article 2074 pour la validité du gage à l'égard des tiers ne sont évidemment pas remplies. Mais si le bailleur est resté en possession des objets donnés en gage, il est rationnel d'admettre que les parties ont entendu étendre l'effet de la constitution de gage aux obligations à naître du nouveau bail ; il n'y a en effet aucune raison, si les textes ne l'exigent pas, pour que telle ou telle condition de l'ancien bail disparaisse, alors que toutes les autres sont maintenues. Sans doute la convention tacite intervenue au sujet du gage n'est pas opposable aux tiers, si la valeur du nantissement excède cent cinquante francs ; mais rien n'empêche qu'elle ait effet *inter partes*. Le sort du nantissement est, croyons-nous, déterminé par cette distinction.

1. En ce sens : Riom, 19 juillet 1890, *Gaz. Trib.*, 12 octobre 1890.

§ 3. — De la solidarité.

Si le bail a été consenti à plusieurs copreneurs solidaires, la solidarité persiste-t-elle entre eux après la tacite reconduction ? Cette question est controversée.

Dans le sens de la négative, on invoque l'article 1202 du Code civil, aux termes duquel la solidarité doit être expressément stipulée : « Il va de « soi que sous un régime qui n'admet pas de solidarité tacite, il ne saurait être question d'une « solidarité existant en vertu d'une convention « tacite, et il serait absurde se prétendre que cette « solidarité (nouvelle) devrait être considérée comme « ayant sa source dans l'acte ancien » (1).

Cette argumentation paraît erronée. C'est à tort qu'on se fonde, pour écarter la solidarité nouvelle, sur une règle tirée de la théorie générale des obligations. Si l'on appliquait les principes du droit, non seulement il n'y aurait plus de solidarité, mais la tacite reconduction elle-même n'aurait pas lieu. La disposition générale de l'article 1202 ne peut être invoquée pour l'interprétation du texte exceptionnel de l'article 1738. La réponse à la question qui nous occupe ne peut être basée que sur l'esprit de ce dernier texte.

Or il est de règle que toutes les conditions de l'ancien bail passe au nouveau. La solidarité n'est-

1. Huc, X, n° 336. Dans le même sens : Laurent, XXV, n° 347.

elle pas une de ces conditions, et même souvent l'une des plus essentielles ? Les obligations de chacun des copreneurs sont singulièrement plus étendues du fait de la solidarité. On ne comprendrait guère que les parties aient entendu conserver toutes les conditions du bail primitif à l'exception de celle-là. Il est d'autre part impossible d'appliquer par analogie la règle de l'article 1740, qui est fondée sur un motif spécial au cautionnement. La solidarité s'étend donc aux obligations nées de la tacite reconduction (1).

Nous avons, il est vrai, admis le contraire quant aux hypothèques. Mais c'est parce que la persistance de celles-ci se heurterait aux règles, absolument impératives, de solennité et de spécialité de l'hypothèque.

La jurisprudence s'est d'ailleurs prononcée dans le sens de notre opinion (2).

*
* * *

La question doit être résolue de la même manière en ce qui concerne l'*indivisibilité*, et pour les mêmes raisons, l'indivisibilité étant une condition du bail au même titre que la solidarité.

Par contre la *caution solidaire* ne répond pas plus que la caution simple des obligations nées de

1. En ce sens : Baudry-Lacantinerie et Wahl, II, n^o 1422.

2. Civ. 26 octobre 1898, D. 99.1.1.129, S. 99.1.444.

La tacite reconduction. Bien qu'elle soit engagée solidairement avec le preneur, elle n'en est pas moins étrangère à la reconduction, et dans ces conditions l'article 1740 lui est applicable. Le texte ne distingue d'ailleurs pas.

QUATRIÈME PARTIE

QUESTIONS DIVERSES

CHAPITRE PREMIER

LA TACITE RECONDUCTION DANS LE BAIL A CONVENANT

En matière de bail à convenant, la tacite reconduction présente des particularités intéressantes, que nous allons brièvement examiner. Mais tout d'abord, il importe de rappeler les traits essentiels et la terminologie spéciale de ce genre de bail.

§ 1^{er}. — Règles générales du bail à convenant (1).

Le *bail à convenant* ou *bail à domaine congéable*, usité seulement dans certaines régions de Bretagne, est une variété du bail à ferme combiné avec la vente à réméré. C'est un contrat par lequel le pro-

1. Aulanier, *Traité du Domaine congéable*; Pinchon et Gourvil, *Domaines congéables*.

priétaire d'une terre baille à ferme son fonds et vend en même temps les *édifices et superficies* qui le recouvrent (constructions, arbres fruitiers et certains autres, ensemencements, etc.), mais en se réservant le droit de reprendre possession du fonds moyennant remboursement au fermier de la valeur des *édifices et superficies*.

Le fonds loué à convenant s'appelle *tenue convenancière*. Le bailleur s'appelle *foncier*, et le preneur *domanier*. La redevance annuelle due par le domanier au foncier s'appelle *rente convenancière*. L'exercice par le foncier de sa faculté de réméré s'appelle *congément*. On appelle *exponse* l'abandon des *édifices et superficies* par le domanier.

Le bail à convenant est accompagné d'une *baillée*, c'est-à-dire d'une promesse de non-congément pendant une certaine durée, qui est ordinairement de neuf ans. Cette *baillée* peut être renouvelée. A chaque renouvellement, il est d'usage que le domanier paie, indépendamment de la *rente convenancière*, un pot-de-vin appelé *commission*.

Dans l'ancien Droit, le bail à convenant était régi par des coutumes locales, appelées *usements*, qui étaient au nombre de sept. Passé sous silence par le Code civil, il est actuellement réglementé par le décret des 7 juin-6 août 1791, modifié sur certains points par la loi du 8 février 1897.

§ 2. — Application de la tacite reconduction au bail à convenant.

La baillée étant arrivée à expiration, si les parties ne font pas une baillée de renouvellement et que le foncier n'use pas de son droit de congément, il se produit une tacite reconduction. Il en était ainsi dans l'ancien Droit ; le décret de 1794 a expressément consacré cet usage (art. 14), apportant ainsi une exception remarquable à la règle (posée par le même texte) qui exige la rédaction d'un écrit pour la baillée comme pour le bail à convenant.

Le décret de 1794 fixe d'autre part la durée de la reconduction à « deux ou trois années selon que l'usage du pays sera de régler l'exploitation des terres pour deux ou trois années » (art. 14). Bien que le texte ne le dise pas, il est hors de doute que la tacite reconduction ne durerait qu'un an si les fruits pouvaient être recueillis en une seule année (Il en serait ainsi par exemple si le bail ne portait que sur des prés).

La rente convenancière reste bien entendu la même (1).

§ 3. — Comment la tacite reconduction peut être empêchée

Nous avons dit plus haut que le foncier possède la faculté de congément lorsque la baillée arrive à

1. En ce sens : Rennes, 21 novembre 1889. D. 90.2.120 ; S. 92.2.35.

expiration. C'est en usant de ce droit qu'il peut empêcher la tacite reconduction. Le congément doit avoir lieu à la Saint-Michel (29 septembre), même si la baillée expire, contrairement aux usages, à une autre époque de l'année ; il doit être signifié six mois à l'avance (art. 21 et 22 du décret de 1791). La signification du congément doit d'autre part être suivie d'une expertise, appelée *prisage*, de la valeur des édifices et superficies, et la somme fixée au moyen de ce prisage doit être versée au domanier au plus tard à la Saint-Michel. Si à cette date le domanier n'a pas reçu son paiement, le congément n'est pas accompli : le domanier conserve la jouissance du fonds par tacite reconduction (art. 14 du décret).

Examinons maintenant comment la tacite reconduction peut être évitée par le domanier. Les anciens usages étaient très durs à ce point de vue : le domanier qui ne voulait pas continuer le bail devait abandonner gratuitement au foncier les édifices et superficies ; on appelait cela *faire exponse*.

Les auteurs du décret de 1791, qui s'attachaient à supprimer tout ce qui pouvait paraître un vestige du régime féodal, voulurent faire disparaître cette inégalité choquante qui existait au détriment du domanier. L'article 11 de ce décret confère au domanier, à condition qu'il exploite lui-même sa tenue, le droit de se retirer de sa propre initiative à l'expiration de la baillée, en se faisant rembourser la valeur des édifices et superficies. La demande du domanier doit être notifiée pour la même époque et

dans le même délai que le congément ; elle produit les mêmes effets.

On pourrait croire que ces dispositions législatives ont permis au domanier exploitant d'échapper à la reconduction, sur un pied d'égalité parfaite avec le foncier. Mais il n'en a rien été : la jurisprudence a en effet admis la validité de la clause aux termes de laquelle le domanier renonce à son droit d'exiger le remboursement des édifices et superficies. Or cette clause n'a pas tardé à devenir de style dans les baillées, de sorte qu'en cette matière le décret de 1791 est resté à peu près lettre morte (1).

C'est pour assurer une meilleure protection du domanier qu'a été faite la loi du 8 février 1897. Cette loi, tout en confirmant la jurisprudence antérieure sur la validité de la clause de renonciation au droit de remboursement, accorde au domanier, s'il exploite lui-même, une sorte de diminutif du droit auquel il a renoncé, à savoir le droit de se retirer à l'expiration de la baillée, en se faisant payer une indemnité égale à la plus-value procurée au fonds par l'existence des édifices et superficies. La loi appelle cela *faire exponse* ; mais cette exponse à titre onéreux est com-

1. Il existe pourtant toute une région de la Bretagne, dite de *tacite reconduction*, où il n'est pas d'usage de faire des baillées : le domanier ne continue sa jouissance qu'en vertu de tacites reconductions successives. Le droit de remboursement existe donc réellement, puisqu'il n'y a pas en fait de convention contraire. Mais il résulte des travaux préparatoires de la loi de 1897 que le bail à covenant aurait presque entièrement disparu de cette région au cours du XIX^e siècle (Cf. discours de M. Hervé de Saisy, *J. O.* du 24 novembre 1896. *Déb. parl., Sénat*, p. 829).

plètement distincte de l'exponse gratuite des anciens usements. C'est en somme une variété du congément : elle en diffère par le montant du remboursement, qui est presque toujours inférieur à ce qu'il serait s'il y avait congément ; mais elle doit intervenir aux mêmes époques et de la même façon que ce dernier. En d'autres termes, le domanier exploitant qui a renoncé au droit de provoquer le congément peut néanmoins éviter la tacite reconduction et se retirer moyennant indemnité à l'expiration des baillées (ou au 29 septembre qui suit cette expiration si elle a lieu à une autre époque de l'année) : il suffit pour cela qu'il signifie au foncier sa demande d'exponse six mois avant cette date, et fasse procéder à l'expertise dans l'intervalle.

Le législateur de 1897, craignant à juste titre que ce nouveau droit n'eût le sort du droit de remboursement institué en 1791, a pris soin de déclarer non écrite toute clause par laquelle le domanier renoncerait au droit d'exponse pour une période plus longue que la durée de la baillée.

Mais ce droit d'exponse comporte, aux termes mêmes de la loi, un correctif qui en restreint singulièrement la portée : « le foncier aura la faculté de
« faire ajourner la demande d'exponse en concédant
« pour six ans au moins une baillée dont la redevance
« et la commission seront fixées par voie d'expertise ;
« à l'expiration de cette baillée, le domanier aura le
« droit d'exiger qu'il soit donné suite à sa demande
« d'exponse, mais l'exponse pourra encore être ajour-

« née si le foncier concède des baillées successives
« dont la redevance et la commission seront à nou-
« veau fixées par experts » (art. 9). En résumé, si le
domanier exploitant a le droit d'empêcher la tacite
reconduction à chaque expiration de baillée, le fon-
cier peut en revanche lui imposer indéfiniment de
nouvelles prolongations du contrat, sous la garantie
d'une expertise pour la détermination des nouvelles
redevances.

L'exponse payante instituée en 1897 laisse d'ail-
leurs subsister l'exponse gratuite : comme dans
l'ancien Droit, le domanier peut encore se retirer en
abandonnant au foncier les édifices et superficies
(décret de 1791, art. 26). Mais il ne s'agit pas là
d'une simple faculté d'empêcher la tacite reconduc-
tion : à la différence de l'exponse à titre onéreux,
l'exponse gratuite peut avoir lieu même au cours des
baillées ; c'est donc un véritable droit de résiliation
unilatéral.

§ 4. — Des commissions qui peuvent être dues en cas de tacite reconduction.

Il est d'usage, avons-nous dit, que, lors du bail à
domaine congéable et ensuite à chaque renouvelle-
ment des baillées, le foncier stipule le paiement
immédiat d'une certaine somme, indépendante de
la rente convenancière et qu'on appelle *commission*.
Cette commission est l'équivalent du pot-de-vin sti-
pulé quelquefois dans les baux ordinaires.

On s'est demandé si, en cas de tacite reconduction, le domanier devait payer une commission, calculée selon la durée de la reconduction, au prorata de la commission précédemment stipulée. L'intérêt de cette question est considérable, car en fait le montant de la commission est souvent très élevé par rapport à celui de la rente convenancière.

La réponse dépend de l'opinion qu'on adopte sur la nature juridique de la commission. Cette dernière peut être considérée comme un élément du revenu normal de la tenue, un supplément à la rente convenancière, dont elle ne diffère que par de plus longs intervalles entre les échéances périodiques. Si l'on adopte cette manière de voir, la redevance annuelle doit évidemment, en cas de tacite reconduction, être majorée au prorata de la dernière commission payée.

Mais on peut admettre aussi que la commission est uniquement la contre-partie de la renonciation du foncier à exercer son droit de congément pendant la durée de la baillée ; dans ces conditions, elle ne se rapporterait nullement à la rente convenancière, et il n'y aurait aucune raison pour majorer cette dernière d'un prorata de commission en cas de reconduction tacite.

La jurisprudence a adopté alternativement l'une et l'autre de ces deux interprétations. Après s'être prononcé tout d'abord contre l'exigibilité des proratas de commission (1), la Cour de Rennes a ensuite

1. 28 juin 1888, *Droit*, 22 août 1888.

admis l'opinion contraire (1) ; mais, par un arrêt du 7 février 1893 (2), elle est revenue à sa première doctrine, favorable au domanier.

La loi du 8 février 1897 a consacré le dernier état de la jurisprudence de la Cour de Rennes. Il est dit en effet dans son article 12 qu'en cas de tacite reconduction « aucun prorata de la commission payée « à l'occasion de la dernière baillée ne pourra s'ajouter à la rente convenancièrre telle que celle-ci « résulte du texte de ladite baillée ».

Mais il faut bien observer que cette disposition, contrairement à celles qui instituent l'exponse à titre onéreux, n'a pas un caractère impératif. Il résulte en effet très nettement des travaux préparatoires de la loi que l'article 12 « n'a pour fondement « que l'interprétation de l'intention des parties, et « par suite cesserait d'être applicable dans le cas où « celles-ci auraient, suivant leur droit, manifesté une « volonté évidente » (3). Cela revient à dire que le domanier devra verser un prorata de commission si les parties ont, au moment du contrat, convenu que la commission serait payée à titre de supplément à la redevance annuelle, et non pour la renonciation temporaire au droit de congément. Il n'est d'ailleurs pas nécessaire que cette convention soit expresse : elle produirait son effet même si les parties n'avaient manifesté leur volonté qu'implicitement, par exemple

1. 21 novembre 1889. D. 90.2.120; S. 92.2.35.

2. D. 95.2.129; S. 95.2.130.

3. Rapport de M. Grivart au Sénat, *Doc. parl.*, 1896, p. 272.

en stipulant une rente convenancière minime par rapport à la fraction de commission correspondant à une année. Mais l'intention des parties doit du moins se manifester avec certitude : en cas de doute, le contrat devrait être interprété conformément à l'article 12 de la loi de 1897, c'est-à-dire en faveur du domanier.

CHAPITRE II

LA TACITE RECONDUCTION DANS LE BAIL A CHEPTEL

Nul n'a jamais contesté, semble-t-il, que la tacite reconduction fût applicable au bail à cheptel. Nous croyons néanmoins que la question doit être posée. Les rédacteurs du Code, qui ont pourtant assez minutieusement réglementé ce genre de bail, ont en effet complètement passé sous silence la tacite reconduction ; cela est d'autant plus remarquable que Pothier, leur inspirateur habituel, n'a pas manqué de s'expliquer à ce sujet (1).

Nous avons dit au début de cette étude que la tacite reconduction est une exception apportée aux principes du droit par un texte de loi spécial au louage de choses, et ne peut en conséquence être étendue à d'autres contrats. Or c'est précisément une question controversée de savoir si le bail à cheptel doit être considéré comme un louage de choses.

Selon certains auteurs (2), c'est un contrat de

1. *Traité des cheptels*, n. 30 et 63.

2. En ce sens : Baudry Lacantinerie et Wahl, II, n. 4202.

société. Dans une autre opinion (1), c'est un contrat d'une nature spéciale, participant à la fois du bail à ferme, du louage d'ouvrage et de la société. Nous pensons qu'il s'agit plutôt d'un louage de choses, dans lequel le prix du bail est représenté par le coût d'entretien des animaux et la partie du croît attribuée au bailleur. Sans doute ce contrat présente une certaine analogie avec la société, mais il paraît excessif d'y voir une société véritable. Les textes relatifs au bail à cheptel sont d'ailleurs placés non pas au titre de la société mais bien au titre du louage, et il ne semble pas que ce soit le résultat d'une inadvertance (2). On s'explique d'autre part assez bien que les rédacteurs du Code aient consacré deux chapitres distincts au louage de choses et au bail à cheptel : le second, tout en n'étant qu'une variété du premier, présente en effet suffisamment de particularités pour qu'il fasse l'objet d'une réglementation spéciale.

Le bail à cheptel étant essentiellement un louage de choses (3), rien ne s'oppose à ce qu'on lui applique les règles de la tacite reconduction. En conséquence, si à l'expiration du bail aucune des parties ne provoque le partage et que le preneur reste en possession du troupeau, il s'opère un nouveau bail.

1. En ce sens : Troplong, n. 1058.

2. Mouricault, dans son rapport du 14 ventôse an XII au Tribunal, disait expressément du bail à cheptel : « C'est un bail de choses... » (Fenet, XIV, p. 343).

3. En ce sens : Planiol, II, n. 1812 ; A. Colin et Capitant, II, p. 560.

La coutume de Berry exigeait, pour que la tacite reconduction se produisit, que le preneur fût laissé en possession pendant quinze jours depuis l'expiration du bail. Cette règle n'ayant pas été reproduite par le Code, il n'y a évidemment plus de délai de rigueur à ce sujet : comme en matière de bail à ferme ou à loyer, il convient d'apprécier dans chaque espèce, d'après les circonstances de fait, si la continuation de jouissance du preneur est suffisamment caractérisée pour faire présumer la conclusion d'un nouveau bail ; mais les usages locaux peuvent constituer de précieux indices à cet égard.

Le nouveau bail à cheptel est bien entendu soumis aux mêmes conditions que l'ancien. Mais quelle est sa durée ? Sur ce point, il convient d'appliquer le principe posé par l'article 1738 : la durée du nouveau bail est celle d'un bail fait sans écrit (c'est-à-dire sans détermination de durée). Or en l'absence de convention sur la durée, le cheptel est censé fait pour trois ans (art. 1815). La tacite reconduction en matière de bail à cheptel dure donc trois ans.

Cette solution, qui paraît découler logiquement des textes du Code, n'est pourtant pas admise par tous les auteurs. On a prétendu notamment qu'il fallait se reporter aux usages locaux. Cela nous paraît une erreur : il n'y aurait lieu d'appliquer ces usages que si le Code y renvoyait expressément ; or non seulement il n'y a pas renvoyé, mais en édictant que d'une manière générale la durée de la recon-

duction serait la même que celle d'un bail fait sans écrit, il a abrogé toutes les coutumes qui adoptaient des règles différentes (1).

Il a été soutenu également que le nouveau bail devait avoir la même durée que le bail primitif. A vrai dire, cette solution est peut-être celle qui correspondrait le mieux à l'intention probable des parties, si l'on ne devait pas admettre que ces dernières ont entendu se référer au Code. Pourquoi, en effet, assigner uniformément une durée de trois ans au bail dont l'existence est présumée ? Ne serait-il pas plus raisonnable, dans la majorité des cas, d'admettre que les parties ont conclu un bail de même durée que le précédent ? Nous ne croyons pas néanmoins que cette remarque puisse nous conduire à autre chose qu'un desideratum législatif. Tout système qui assigne à la reconduction du bail à cheptel une durée différente de celle de trois ans est incompatible avec les textes.

Cette controverse ne semble d'ailleurs pas présenter un grand intérêt pratique. Nous n'avons pu en effet relever aucune décision de jurisprudence sur la reconduction en matière de bail à cheptel. Peut-être doit-on supposer qu'en fait les parties laissent rarement ce contrat se renouveler tacitement.

* * *

Nous avons supposé jusqu'à présent que le cheptel

1. La coutume de Berry, notamment, assignait une durée d'un an à la tacite reconduction du bail à cheptel (Pothier, *loc. cit.*).

était donné à titre principal. En d'autres termes, nous n'avons examiné que le cas du *cheptel simple* et du *cheptel à moitié*, sans avoir d'ailleurs trouvé de différence, au point de vue qui nous occupe, entre ces deux variétés de bail à cheptel.

Il reste à envisager le cas du *cheptel donné au fermier ou au colon partiaire*, dont la caractéristique est d'être l'accessoire d'un bail à ferme ou à métairie. Si les parties ne se sont pas expliquées sur la durée de ce bail à cheptel, il prend évidemment fin en même temps que le bail principal (1) ; on ne comprendrait guère que la volonté des parties fût interprétée autrement.

Le cheptel donné au fermier ou au colon partiaire est lui aussi susceptible de tacite reconduction. Mais comme il est essentiellement un contrat accessoire, cette reconduction ne peut se produire que si le bail principal est lui-même renouvelé, expressément ou tacitement. Si ce renouvellement n'avait pas lieu et que le fermier ou métayer restât néanmoins en possession du troupeau, la preuve d'un nouveau bail à cheptel serait soumise aux règles du droit commun. Mais par contre le renouvellement du bail principal doit faire présumer celui du bail à cheptel, à moins que le contraire ne résulte des circonstances de fait.

La durée de trois ans assignée à la tacite reconduction du cheptel simple ou à moitié est évidem-

1. En ce sens : Coquille, *sur Nivernais*, chap. XXI, art. IV ; Pothier, *op. cit.*, n. 30.

ment étrangère au cheptel donné au fermier ou colon partiaire. Après la reconduction comme auparavant, la durée du bail accessoire est déterminée par celle du bail principal.

CHAPITRE III

EFFET DES MODIFICATIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE DE TACITE RECONDUCTION

Il peut arriver que pendant la durée du bail les dispositions législatives sur la tacite reconduction soient modifiées. Dans ce cas y a-t-il lieu d'appliquer à la reconduction la loi nouvelle ou au contraire la loi ancienne ? Il faut sans hésiter se prononcer pour la loi nouvelle : la convention présumée, qui constitue la tacite reconduction, intervient en effet lors de l'expiration du bail primitif ; or il est rationnel d'admettre que les parties, en faisant cette convention, ont entendu se référer à la législation alors en vigueur, et non à une législation abrogée. La tacite reconduction est donc entièrement régie par les lois en vigueur lors de l'expiration du bail et non par les lois sous l'empire desquelles le bail a été conclu.

Cette question a eu notamment un intérêt considérable lors de la mise en vigueur du Code civil. On se souvient en effet que le Code a rétabli la tacite reconduction en matière de biens ruraux, précédemment abolie par le décret du 28 septembre 1791. La Cour de Rouen a décidé avec raison qu'un bail rural

conclu sous l'empire du décret de 1791, mais expiré après la mise en vigueur du Code civil, était susceptible de tacite reconduction (1).

De même la loi du 10 juillet 1889, qui met le bail à colonage partiaire hors du champ d'application de l'article 1776 du Code, s'applique à toutes les reconductions postérieures à sa mise en vigueur, même si le bail primitif est antérieur. En d'autres termes, tous les baux à colonage partiaire qui ont été l'objet d'une reconduction après cette mise en vigueur se sont trouvés renouvelés non pas pour la durée fixe qui résulte des articles 1776 et 1774, mais bien pour une durée indéterminée, conformément à la règle générale des articles 1738 et 1736 (2).

*
* * *

Un léger correctif doit, en ce qui concerne les baux à ferme faits sans écrit, être apporté à ce que nous venons de dire, en raison de la loi du 24 octobre 1919 modificatrice de l'article 1775 du Code civil. Le nouveau texte présume en effet que la convention de renouvellement intervient six mois avant l'expiration du bail. C'est donc la législation en vigueur à cette date qui régit la tacite reconduction en ma-

1. Rouen, 17 mai 1811, D. *Rép.*, V° *Lois*, n° 285 (le commentateur de cet arrêt s'appuie, assez inutilement, pour l'approuver, sur la distinction entre les effets et les suites des contrats), S. 12.2 32.

2. En ce sens : Trib. Figeac, 14 mai 1897, *Pand. franç.* 98. 2.171.

tière de baux à ferme faits sans détermination de durée.

Toutefois des exceptions à cette règle ont été instituées par le législateur, précisément au sujet de l'application de la loi du 24 octobre 1919 elle-même. La logique pure aurait voulu que la loi fût applicable à tous les baux venant à expiration plus de six mois après sa mise en vigueur. Mais on a estimé avec raison qu'un certain délai était nécessaire aux populations rurales pour connaître la loi nouvelle et s'y référer. Aussi l'article 2 de la loi (non incorporé au Code) laisse-t-il sous l'empire de l'ancien article 1775 les baux en cours venant à expiration dans un délai de deux années à partir de la promulgation de la loi. Ce terme de deux ans paraît assez heureusement choisi (1).

Le même texte établit *in fine* une autre exception visant *les baux en cours au 1^{er} août 1914*. Mais le sens de cette disposition, ajoutée par la commission du Sénat, est fort obscur : on peut admettre soit que la loi nouvelle est déclarée applicable à tous les baux en cours au 1^{er} août 1914, sans distinction de date d'expiration (2), soit au contraire que tous ces baux sans exception sont soumis à la loi nouvelle (3).

1. La proposition de loi de M. Ernest Lamy écartait même du champ d'application du texte nouveau tous les baux en cours lors de la promulgation. C'était certainement une application erronée du principe de la non-rétroactivité des lois ; aussi la commission de législation civile de la Chambre n'a-t-elle pas voulu l'admettre.

2. En ce sens : Trib. Perpignan, 4 mai 1920, *Gaz. Pal.* 16 juin 1920.

3. En ce sens : Req. 16 juillet 1923, S. 1924. I. 118.

Entre ces deux interprétations contradictoires, il est assez difficile de choisir ; la commission du Sénat a en effet omis d'indiquer les motifs de l'addition faite par elle (1).

1. Le rapport de M. Guillier (*J. O.* du 14 octobre 1919, *Annexes, Sénat*, p. 623) ne contient aucune explication à ce sujet.

APPENDICE

LA TACITE RECONDUCTION DANS LA LÉGISLATION EXCEPTIONNELLE SUR LES BAUX A LOYER

La législation exceptionnelle qui depuis 1914 a si profondément dérogé aux textes du Code civil relatifs au louage d'immeubles, n'a modifié ni les conditions ni les effets traditionnels de la tacite reconduction (1). Sous l'empire de cette législation aussi bien qu'auparavant, chaque fois qu'un bail arrive à expiration et que les conditions de la tacite reconduction se trouvent remplies, un nouveau bail est présumé conclu, sans détermination de durée et pour le surplus aux mêmes conditions que le bail primitif.

Il est à peine besoin de faire observer que les divers décrets moratoires qui, au cours de la guerre, ont, entre autres dispositions, suspendu l'effet des congés (2), n'ont nullement dérogé à l'article 1739 du Code civil. Sans doute ces textes interdisaient au bailleur de provoquer l'expulsion du locataire; mais le bailleur qui avait donné congé n'en avait pas

1. La loi du 1^{er} avril 1926 est trop récente pour que nous ayons pu en faire état dans cette étude.

2. Le premier en date est du 1^{er} septembre 1914 (*J. O.* du 2).

moins manifesté son refus de consentir un nouveau bail, et dans ces conditions il ne pouvait être question de reconduction tacite (1). Il n'est pas douteux non plus que si au contraire le bailleur gardait le silence à l'expiration du bail, la tacite reconduction pouvait se produire conformément au droit commun (2) : ni les décrets moratoires ni la loi du 9 mars 1918 et celles qui l'ont suivie n'ont innové sur ce point.

La législation temporaire sur les baux à loyer n'a guère posé qu'un seul problème se rapportant à l'objet de notre étude : celui de savoir dans quelle mesure un locataire occupant les lieux en vertu d'une tacite reconduction pouvait bénéficier de la prorogation de bail instituée par la loi du 9 mars 1918 (art. 58). Cette prorogation n'était en effet accordée, aux termes de la loi, qu'aux locataires dont le bail était antérieur au 1^{er} août 1914. On s'est naturellement demandé si les baux antérieurs au 1^{er} août 1914 mais tacitement renouvelés après cette date donnaient droit à la prorogation.

Les principes exigeaient qu'on répondît par la négative : la tacite reconduction étant un nouveau bail, le locataire ne devait avoir aucun droit à la prorogation s'il occupait les lieux en vertu d'une reconduction postérieure au 1^{er} août 1914.

1. En ce sens : Civ. 11 mai 1920, *Gaz. Pal.* 26 octobre 1920 ; Comm. sup. cass. 16 février 1922, *Rev. loyers*, 1922-238 ; Comm. sup. cass. 15 juillet 1922, *Gaz. Trib.* 9-10 août 1922.

2. En ce sens : Civ. 23 février 1920, D. 1920, I. 54. 6^e espèce.

Cette interprétation était d'ailleurs confirmée par les travaux préparatoires de la loi. La Chambre des députés avait en effet repoussé (conformément à l'avis du gouvernement et de la commission) une addition ainsi rédigée : « Lorsque le bail en vigueur « au 1^{er} août 1914 sera venu à expiration pendant la « guerre et aura été remplacé par une autre conven- « tion, celle-ci profitera de la faculté de proroga- « tion » (1). Les auteurs de la loi semblaient donc bien avoir voulu refuser le bénéfice de la prorogation aux locataires dont le bail avait été renouvelé après le 1^{er} août 1914.

La Cour de cassation s'était prononcée en ce sens (2), sans distinguer d'ailleurs entre les baux renouvelés expressément et les baux renouvelés par tacite reconduction.

Cette jurisprudence, tout-à-fait conforme aux textes, aboutissait à un résultat paradoxal : le locataire qui au cours de la guerre avait reçu congé à l'expiration de son bail, mais était resté dans les lieux en vertu des décrets moratoires, pouvait bénéficier de la prorogation ; si au contraire le bailleur avait laissé la location se renouveler tacitement, aucune prorogation n'était accordée au locataire ! La solution semblable admise au sujet des baux renouvelés expressément n'était pas moins fâcheuse.

C'est pour mettre fin à cette jurisprudence qu'a

1. Séance du 28 juin 1917 (*J. O.* du 29, *Déb. parl.*, p. 1637 s.).

2. V. notamment : Civ. 23 décembre 1918 et 19 mars 1919, S. 1918-1919. I. 153, note de M. Huguency.

été faite la loi du 23 octobre 1919, interprétative de l'article 56 de la loi du 9 mars 1918: ce nouveau texte décide qu'il faut assimiler aux baux en cours le 1^{er} août 1914 « les baux renouvelés entre les « mêmes parties contractantes ou leurs ayants-droit « et pour les mêmes locaux, à la condition que le « prix du nouveau bail ne soit pas inférieur à celui « du bail primitif ».

Bien que l'expression « baux renouvelés » employée dans la loi ne soit pas d'une extrême clarté, il n'est pas douteux qu'elle englobe les renouvellements de toute forme, y compris notamment ceux qui ont lieu par tacite reconduction. Il suffit, pour s'en convaincre, de se reporter aux déclarations très nettes faites au Sénat par M. Chéron, rapporteur, qui en réponse à une observations de M. Herriot s'exprima en ces termes : « Nous entendons par renouvellement des baux en cours au 1^{er} août 1914 le renouvellement sous quelque forme qu'il ait été opéré, « qu'il s'agisse de la *tacite reconduction* ou d'un bail « nouveau, écrit ou verbal, aux mêmes conditions... » (1) La loi a d'ailleurs été appliquée par les tribunaux conformément à cette manière de voir (2).

En résumé les prorogations instituées par l'article 56 de la loi du 9 mars 1918 s'appliquent aux

1. Séance du 28 juin 1917 (*J. O. du 29, Déb. parl.*, p. 1637 s.).

2. V. notamment : Civ. 4 novembre 1919, D. 1920.1.13, 3^e espèce; Civ. 23 février et 2 mars 1920, D. 1920.1.54, 6^e et 7^e espèces, *Gaz. Pal.* 1920.1.349.

baux tacitement renouvelés comme s'ils étaient la prolongation des baux primitifs. Ce n'est d'ailleurs là qu'une disposition de circonstance, qui ne change rien à la nature juridique de la reconduction : l'article 1738 du Code civil reste intact, et la tacite reconduction doit toujours être considérée comme un bail nouveau.

Quant aux lois postérieures à celle du 9 mars 1918, les prorogations qu'elles instituent sont indépendantes du point de départ de la location. Leur application aux baux renouvelés par tacite reconduction n'a en conséquence soulevé aucune difficulté, et nous n'en dirons rien de plus

Bornons-nous à remarquer que les décrets moratoires puis les lois qui ont accordé à certaines catégories de locataires des prorogations de bail sans augmentation de loyer ont en somme créé au profit de ces locataires une situation juridique assez voisine de celle qui résulte de la tacite reconduction : le locataire reste en effet en possession aux conditions du bail expiré, comme s'il y avait reconduction. Néanmoins il n'est pas sans intérêt de distinguer ces deux situations :

A) Nous avons vu que le bail tacitement renouvelé a une durée indéterminée, et ne prend fin que moyennant un congé donné conformément à l'usage des lieux. Au contraire la prorogation, étant imposée au bailleur par la loi, a lieu pour une durée déterminée (par le locataire dans sa demande ou par le juge) conformément à la loi elle-même, et prend

fin de plein droit lorsque ce temps est expiré.

B) Spécialement en ce qui concerne l'application de la loi du 9 mars 1918, une distinction doit, à deux points de vue, être faite entre le locataire qui peut établir l'existence d'une tacite reconduction à son profit et celui dont la jouissance ne s'est continuée qu'en vertu des décrets moratoires. Tous deux ont également droit à la prorogation instituée par la loi du 9 mars 1918. Mais le premier seul bénéficie du délai spécial accordé aux locataires verbaux par la loi du 4 janvier 1919 pour notifier au bailleur leur volonté de profiter de la prorogation. Le second au contraire ne peut être assimilé à un locataire verbal ; il a dû en conséquence, sous peine de forclusion, faire sa notification dans le délai fixé d'une manière générale par la loi du 9 mars 1918. En d'autres termes celui qui occupe par tacite reconduction peut faire sa notification à toute époque de la location (1) ; à moins qu'il n'ait reçu congé postérieurement au 4 janvier 1919, auquel cas la notification doit avoir lieu dans les vingt jours de la réception du congé. Au contraire celui qui occupait en vertu des décrets moratoires a dû adresser sa notification six mois au plus tard après la promulgation de la loi du 9 mars 1918 (pour les non-mobilisés) (2)

1. Civ. 2 mars 1920 précité. — Il résulte de là — et ce point est important — que si un locataire dont le bail a pris fin pendant les hostilités a négligé de réclamer la prorogation dans le délai fixé par la loi pour les baux écrits, la tacite reconduction, si elle s'est produite, l'a relevé de la forclusion dont il se trouvait frappé.

2. Civ. 11 mai 1920, *Gaz. Pal.*, 26 octobre 1920.

ou trois mois au plus tard après le décret fixant la date de la cessation des hostilités (pour les mobilisés).

En second lieu la prorogation consécutive à une tacite reconduction ne commence à courir que du jour où la location renouvelée prend fin par un congé (1) ; tandis que la prorogation accordée au locataire précédemment maintenu en jouissance en vertu des décrets moratoires a commencé à courir à la date de cessation des hostilités.

A ce double point de vue, la loi du 9 mars 1918 ainsi interprétée a conféré des avantages remarquables aux locataires dont le bail écrit s'est tacitement renouvelé après le 1^{er} août 1914.

D'une façon plus générale, la tacite reconduction a permis à ceux qui pouvaient l'invoquer de bénéficier, comme tous autres locataires, des divers genres de prorogation institués par la législation exceptionnelle des loyers.

Cela a conféré un intérêt nouveau à la matière qui fait l'objet de cette étude : la distinction entre la simple occupation de fait et la location tacitement renouvelée a acquis en effet une importance toute particulière ; aussi la question de savoir si dans telle ou telle espèce les conditions de la tacite reconduction se trouvent remplies s'est-elle posée plus fréquemment encore que par le passé. Le grand nombre des litiges de ce genre portés devant les tribunaux a même permis à la jurisprudence de se

1. Comm. sup. cass. 17 mars 1921, *Gaz. Pal.*, 16 avril 1921.

fixer ou de se renforcer sur plusieurs points. Pour ne citer qu'un exemple, c'est à propos d'une question de prorogation que la Cour de cassation a décidé que la tacite reconduction ne pouvait se produire entre le propriétaire et un sous-locataire (1).

En définitive, la tacite reconduction, pour n'être certes pas une « question d'actualité », n'a néanmoins rien perdu de son intérêt malgré l'apparition d'une législation qui fait volontiers bon marché des conventions même expresses.

I. Civ. 26 avril 1920, *Rev. loyers*, 1920.488.

Vu : Le Doyen,
BERTHÉLEMY

Vu : Le Président de la thèse,
R. PIÉDELIÈVRE

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris,
P. LAPIE

BIBLIOGRAPHIE

AGNEL. — Code des propriétaires et locataires, 9^e édit. 1900.

ARGOU. — Institution au Droit français, édit. Bretonnier
1710.

AUBRY ET RAU. — Cours de Droit civil français, 5^e édit. 1897-
1922.

AULANIER. — Traité du domaine congéable, 3^e édit. 1874.

AUROUX DES POMMIERS. — Coutumes générales et locales du
pays et duché de Bourbonnais, 1732.

BARRAULT. — Essai sur le rôle du silence créateur d'obli-
gations, thèse Dijon 1912.

BAUDRY-LACANTINERIE ET BARDE. — Des obligations, 3^e édit.
1906-1908.

BAUDRY-LACANTINERIE ET WAHL. — Du contrat de louage,
3^e édit. 1906-1907.

BEAUMANOIR. — Coutumes de Beauvoisis, édit. Salmon,
1899-1900.

BEUDANT. — Cours de Droit civil français : les contrats et
les obligations, 1906 ; la vente et le louage, 1908.

BOURDOT DE RICHEBOURG. — Nouveau Coutumier général,
1724.

BOURJON. — Le Droit commun de la France et la Coutume
de Paris réduits en principes, 1747.

BRODEAU. — Commentaire sur la Coutume de Paris, 1658.

- COLIN ET CAPITANT. — Cours élémentaire de Droit civil français, 3^e édit. 1920-1922
- COQUILLE. — Les coutumes du pays et duché de Nivernais, 1605.
- COTTEREAU. — Le Droit général de la France et le Droit particulier à la Touraine, 1778-1788.
- CURASSON. — Traité de la compétence des juges de paix, 3^e édit. 1854.
- DELVIN COURT. — Cours de code civil, 5^e édit. 1834.
- DEMANTE. — Cours analytique de code civil, continué par Colmet de Santerre, 1849-1880.
- DEMOGUE. — Traité des obligations en général : les sources, 1923.
- DENISART. — Collection de décisions nouvelles, 6^e édit. 1768.
- DESPEISSES. — Œuvres, 1660.
- DOMAT. — Les lois civiles dans leur ordre naturel, 1689-1694.
- DURANTON. — Cours de Droit français suivant le Code civil, 1825-1842.
- DUVERGIER. — V. Toullier.
- ESMEIN. — Mélanges d'histoire du Droit et de critique : Droit romain, 1886.
- FENET. — Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil, 1827.
- FERRIÈRE. — Corps et compilation de tous les commentateurs sur la coutume de Paris, 2^e édit. 1714.
- GIRARD. — Manuel élémentaire de Droit romain, 6^e édit. 1918.
- GOURAINCOURT. — Traité des baux à ferme, 1885.
- GUILLOUARD. — Traité du contrat de louage, 3^e édit. 1891.
- HOUARD. — Dictionnaire de la Coutume de Normandie, 1780-1783.

HUC. — Commentaire théorique et pratique du Code civil, 1892-1903.

ISAMBERT. — Recueil général des anciennes lois françaises, 1821-1833.

LAURENT. — Principes de Droit civil français, 1869-1878.

LE CAMUS D'HOULOUBE. — Coutumes du Boulonnais, 1777.

LOCRÉ. — La législation civile, commerciale et criminelle de la France, 1827-1832.

LOISEL. — Institutes coutumières, édit. Dupin et Laboulaye, 1846.

LOUËT. — Recueil d'arrêts, édit. Brodeau, 1633.

MEUNIER. — Jurisprudence des baux à loyer, 1919-1920.

MICALON. — Des lieux de dépôts d'objets précieux dans l'Antiquité et de la location des coffres-forts à Rome, thèse Lyon 1910.

PINCHON ET GOURVIL. — Domaines congéables, 1897.

PLANIOL. — Traité élémentaire de Droit civil, 8^e édit. 1920-1921.

POTHIER. — Œuvres, édit. Bugnet, 1845-1848.

TOULLIER. — Le Droit civil français, continué par Duvergier, 6^e édit. 1845-1847.

TRONÇON. — Le Droit français et la Coutume de Paris, 4^e édit. 1664.

TROPLONG. — De l'échange et du louage, 1840.

VALÉRY. — Du louage des meubles (Annales de droit commercial, 1895).

TABLE DES MATIÈRES

PREMIERE PARTIE

GÉNÉRALITÉS

CHAPITRE PREMIER. — Historique.....	7
CHAPITRE II. — Fondement et champ d'application de la tacite reconduction.....	18
CHAPITRE III. — Nature juridique de la tacite reconduc- tion.....	43

DEUXIEME PARTIE

CONDITIONS DE LA TACITE RECONDUCTION

CHAPITRE PREMIER. — Quels baux sont susceptibles de tacite reconduction.....	49
CHAPITRE II. — A quel moment peut se produire la tacite reconduction.....	58
CHAPITRE III. — Nécessité d'une prolongation de jouis- sance.....	65
CHAPITRE IV. — Nécessité du consentement des deux parties.....	81
§ 1 ^{er} : Du congé.....	82

§ 2 : Des circonstances qui révèlent indirectement le défaut de consentement.....	94
§ 3 : Effets du défaut de consentement.....	101
§ 4 : Capacité et pouvoirs en matière de tacite reconduction.....	106
§ 5 : Effet des clauses de renonciation à la tacite reconduction.....	109
CHAPITRE V. — Des personnes entre qui la tacite reconduction peut avoir lieu.....	112
§ 1 ^{er} : Règles générales.....	112
§ 2 : Pluralité de bailleurs ou de preneurs.....	116
CHAPITRE VI. — Des biens sur lesquels la tacite reconduction peut porter.....	127

TROISIEME PARTIE

EFFETS DE LA TACITE RECONDUCTION

CHAPITRE PREMIER. — Durée du nouveau bail.....	132
§ 1 ^{er} : Généralités.....	132
§ 2 : Historique.....	135
§ 3 : Législation actuelle.....	145
CHAPITRE II. — Conditions du nouveau bail.....	165
§ 1 ^{er} : Du prix.....	166
§ 2 : Des autres conditions.....	170
CHAPITRE III. — Sort des sûretés qui accompagnaient l'ancien bail.....	175
§ 1 ^{er} : Du cautionnement.....	175
§ 2 : Des hypothèques.....	177
§ 3 : De la solidarité.....	181

QUATRIEME PARTIE

QUESTIONS DIVERSES

CHAPITRE PREMIER. — La tacite reconduction dans le bail à convenant.....	185
CHAPITRE II. — La tacite reconduction dans le bail à cheptel.....	195
CHAPITRE III. — Effet des modifications législatives en matière de tacite reconduction	201
APPENDICE. — La tacite reconduction dans la législation exceptionnelle sur les baux à loyer.....	205
BIBLIOGRAPHIE.....	213

